

**Gemeinde Sommerkahl**  
Landkreis Aschaffenburg

**Bebauungsplan**  
„Wilhelminenstraße“

**Begründung**

---



Entwurfssfassung: 24.08.2017

**Verfahrensübersicht:**

- 19.09.2016                    Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“
- 05.12.16 - 09.01.17        Frühzeitige Beteiligung der Behörden (Scoping) nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 05.12.16 - 09.01.17        Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
- 19.06.17 – 21.07.17        Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB
- 19.06.17 - 21.07.17        Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Feststellungs- bzw. Satzungsbeschluss

Goldbach, 24.08.2017

Sommerkahl,



Planungsbüro Wilz  
Hauptstraße 456  
63773 Goldbach

Fon: 0 60 21/45 48 6-0 \* Fax: 45 48 6-11  
e-mail: info@pb-wilz.de

.....  
(Entwurfsverfasserin)

A handwritten signature in black ink, which appears to read 'Petra Schaab'. The signature is written in a cursive style.

.....  
(Albin Schäfer, 1. Bürgermeister)

## **Anlagenverzeichnis**

1. Begründung zum Grünordnungsplan
2. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
3. Umweltbericht

## **0. Anlass und Ziel der Planung:**

Der Gemeinderat Sommerkahl hat am 19.09.2016 beschlossen, für den Bereich „Wilhelminenstraße“ einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufzustellen. Mit Ausweisung des Wohngebiets beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum für Einheimische zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Dieses soll den Bedarf für die heranwachsende einheimische Bevölkerung für die nächsten fünf bis zehn Jahre decken. Bereits im Vorlauf hat sich der Gemeinderat mit Entwicklungsalternativen am Ort, Planungsvarianten im Gebiet und den Zielen für die Wohnbauentwicklung befasst.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Lage am Ortsrand.

Als Zielgruppen sind vor allem Menschen angesprochen, die einen Wohnsitz in ländlicher Umgebung und enger Verzahnung mit Natur- und Landschaft suchen.

## **1. Bedarfsermittlung:**

Sommerkahl liegt gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Bayerischer Untermain im Allgemeinen ländlichen Raum, eine zentrale Funktion ist nicht zugewiesen. Laut Ziel B II 1.8 soll sich die Siedlungstätigkeit in diesen Gemeinden im Wohnsiedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Damit ist bei neuen Wohnbauflächen insbesondere auf den Eigenbedarf der jeweiligen Gemeinde abzustellen.

Das ILEK der Allianz Kahlgrund-Spessart aus dem Jahre 2008 hat insgesamt 156 ha freie Wohnbauflächenreserven in den zehn beteiligten Kommunen ermittelt und geht davon aus, dass damit der „Bedarf für die nächsten Jahrzehnte gedeckt“ ist. In der Gemeinde Sommerkahl stehen laut Flächenmanagement-Datenbank der Kommunalen Allianz am 01.12.2016 fünf Wohnbauflächen zum Verkauf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Taubenfeld bestehen zudem weitere Baulücken.

Die Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt ermittelt einen Bedarf von minus 11 Wohneinheiten für die Gemeinde Sommerkahl bis ins Jahr 2028. Angenommen ist hierbei eine Bevölkerungsentwicklung von -6% zwischen 2015 und 2028, wie durch das Landesamt für Statistik errechnet. Ebenso ist bereits eine weitere Verringerung der Belegungsdichte je Wohneinheit einberechnet. Ohne diese Annahme betrüge der Bedarf an Wohneinheiten bis 2028 sogar minus 33. Bestehende Baulücken oder Leerstände sind dabei noch nicht berücksichtigt und würden den Bedarf weiter verringern. ~~Ein Eigenbedarf der Gemeinde ist damit nicht ersichtlich.~~

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1

Abs. 2 und 3.2 LEP, Grundsatz B II 1.1 Satz 2 Spiegelstrich 2, Ziel B II 2.2 Abs. 2 und 3 Regionalplan 1). In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 (Erforderlichkeit des Bedarfsnachweises).

Die noch freien Baulücken sind das Ergebnis einer Grundstückspolitik, wie sie in den letzten Jahrzehnten in fast allen ländlichen Gemeinden praktiziert wurde. Im Zuge der damaligen gesetzlichen Baulandumlegungen konnte trotz des gesetzlichen Flächenbeitrages von max. 30% nur verhältnismäßig wenige Baugrundstücke für die Gemeinde Sommerkahl geschaffen werden.

Diese Grundstücke wurden seitens der Gemeinde nach Baureifmachung zeitnah mit einem Baugebot weiterveräußert. Die übrigen, in privater Hand befindlichen Baugrundstücke wurden dann zwar teilweise über die Jahre sukzessive bebaut, allerdings stehen die noch verbleibenden, in privater Hand befindlichen Baugrundstück dem Markt nicht zur Verfügung. In der Regel werden diese als „private Geldanlage“ gehortet, eine mittelfristige Veräußerung ist deshalb nicht sehr wahrscheinlich.

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied in der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart, welche eine kostenlose Grundstücks- und Immobilienbörse betreibt. Erst vor wenigen Wochen wurden alle 49 Grundstückseigentümer freier Baugrundstücke angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob ein Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt ist. Die Bereitschaft ist bisher allerdings sehr gering.

In Sommerkahl sind zurzeit 6 Grundstücke eingestellt, wovon eines ein Gewerbegrundstück ist. Von den 5 verbleibenden Wohnbaugrundstücken sind bereits 3 kurz vor dem Verkauf zum Zwecke einer Bebauung. Weitere 3 Baulücken, welche nicht in hausnummer-frei.de eingestellt sind, werden ebenfalls in naher Zukunft bebaut. Die Planungen (Bauanträge) hierfür sind bereits in Vorbereitung.

Trotz dem Verkaufes aller gemeindlicher Grundstücke im Baugebiet „Taubenfeld-Ernstkirchner Straße-Im Felgen“ wird weiterhin - insbesondere auch von jungen Familien - bei der Gemeinde nach bezahlbaren Bauland nachgefragt. Diese Anfragen kommen nicht nur von ortsansässigen Familien, sondern teilweise sogar von außerhalb des Landkreises. Ein Kriterium neben den noch moderaten Grundstückspreisen sind die Infrastruktur der Gemeinde (Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) sowie die Nähe zum Unterzentrum Schöllkrippen.

In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sommerkahl kontinuierlich angestiegen. Die negative Prognose des Landesamtes für Statistik kann deshalb nicht nachvollzogen werden.

Im vorliegenden Fall wurden die gesamten Flächen südlich der Wilhelminenstraße im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden

## **2. Beschreibung des Plangebietes:**

### **2.1 Geographische Lage:**

Sommerkahl liegt in der Region Bayerischer Untermain im Kahlgrund an der Speckkahl. Der topographisch höchste Punkt der Gemeindegemarkung befindet sich östlich von Sommerkahl am Finkenborn mit 351 m ü. NN, der niedrigste liegt an der Kahl in der Nähe von Blankenbach auf 191 m ü. NN.

Östlich von Sommerkahl liegen zwei kleine Exklaven des Gemeindegebietes im Bereich der Speckkahlquelle. Der Schöllkrippener Forst ist eine zweite, unbewohnte Gemarkung (kein Ortsteil), welcher nicht mit dem gleichnamigen gemeindefreien Gebiet zu verwechseln ist.

Die früheren Ortsteile Obersommerkahl und Untersommerkahl sind heute baulich verwachsen und bilden den Ortsteil Sommerkahl.

### **2.2 Lage und Größe des Plangebietes:**

Das Planungsgebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Sommerkahl, der von Wohnbebauung, Gärten, hängigen Wiesen und Gebüsch geprägt wird. Es erstreckt sich beiderseits der Wilhelminenstraße sowie des Haidbergweges und wird im Süden vom Auweg begrenzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 5,0 ha und fällt von max. 250 m im Südosten auf ca. 220 m im Nordwesten ab.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 181 (Teilfläche), 824, 824/1, 828, 829, 830, 830/1, 830/2, 830/3, 831, 5922/1, 5923, 5924, 5925, 5926, 5927, 5928, 5929, 5930, 5931, 5932, 5933, 5933/1, 5934 (Teilfläche), 5934, 5935 (Teilfläche), 5936 (Teilfläche), 5937 (Teilfläche), 5938 (Teilfläche), 5940, 5941, 5941/1, 6449 (Teilfläche), 6449/3, 6449/4, 6449/5, 6449/6, 6449/7, 6449/8, 6450, 6450/2, 6450/3, 6451, 6451/2, 6451/3, 6451/4, 7457, 7458, 7462, 7463, alle Gemarkung Sommerkahl.

## 2.2 Nutzung und Gebäudebestand:

Bei der beplanten Fläche handelt es sich im wesentlichen um Wiesen, Gebüsche sowie bereits bebaute Grundstücke mit Gärten. Die Wiesenflächen werden teils beweidet und sind artenarm bis mäßig artenreich.

Die Grundstücke nördlich der Wilhelminenstraße sowie entlang des Haidbergweges sind zum Großteil bereits bebaut. Insofern handelt es sich um Häuser mit Nebengebäuden und vorwiegend stukturarme Gärten.

Nordöstlich des Haidbergweges sollen zwei weitere Baugrundstücke auf einer mit zwei Obstbäumen bestandenen, mäßig artenreichen Wiese bzw. teils intensiv genutzten Rasenfläche erschlossen werden. Nördlich der Wilhelminenstraße sollen die vorhandenen Baulücken durch drei weitere Baugrundstücke geschlossen werden. Im Bestand haben diese Flächen gärtnerischen Charakter. Das westliche der drei Grundstücke wird als Rasenfläche genutzt, das mittlere ist mit Ziergehölzen bestanden und auf dem östlichen Grundstück stehen mehrere Obstbäume sowie ein Gartenschuppen.

Im Bereich der Fl.Nrn. 5935 und 5936 liegt das amtlich kartierte Biotop mit der Kennnummer 5921-0054-009 etwa zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereiches. Das Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.



## 2.3 Verkehrliche Anbindung:

Das Baugebiet wird durch die Wilhelminenstraße über die Schulstraße, die Schwedenstraße und die Frankenstraße an die St. 2305 erschlossen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

#### 3.1 Regional und Landesplanung:

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

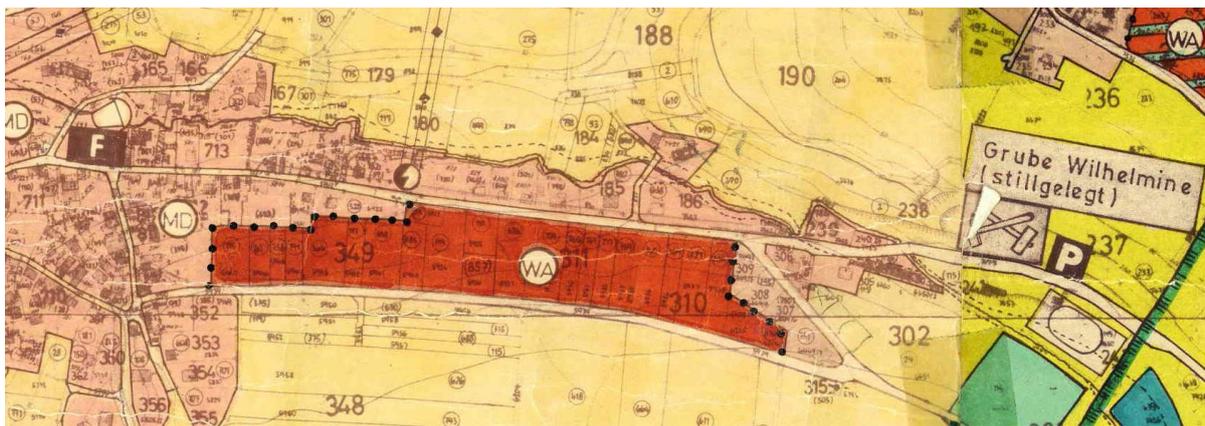
Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Die durch den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen als Dorfgebiet (MD) und eines allgemeinen Wohngebietes (WA) stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen.

#### 3.2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan:

Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl entwickelt.

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl südlich der Wilhelminenstraße als allgemeines Wohngebiet, nördlich davon sowie im Bereich des Haidbergweges als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Flächen im Südwesten sollen allerdings entgegen der bisherigen Darstellung des FNPs als Ausgleichsfläche ausgewiesen und werden somit langfristig als Grünfläche gesichert.



#### 3.3 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

Bebauungspläne oder Satzungen gemäß § 34 BauGB existieren für den Geltungsbereich und an diesen angrenzende Flächen bisher nicht.

#### 3.4 Fachgesetzte und berührte Fachplanungen:

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Naturpark „Spessart“ außerhalb des Landschafts-schutzgebietes des Naturparks.

Im Bereich der Fl.Nrn. 5935 und 5936 liegt das amtlich kartierte Biotop mit der Kennnummer 5921-0054-009 etwa zur Hälfte innerhalb des Geltungsbereiches. Es handelt sich dabei um eine frische Magerwiese, die im Süden mit Gehölzen bestanden ist. Das Biotop wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll.

Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist die Sommerkahl mit ihren Ufergehölzen unter der Nummer 5921-0052-007 als Biotop kartiert. Punktuell befindet sich das Biotop innerhalb des Planungsgebietes und ist zu erhalten.

Zudem befinden sich innerhalb des Planungsgebietes zwei Gräben mit Hochstaudenflur aus Mädesüß, die nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützt sind.

#### **4. Städtebauliches Konzept:**

Beim geplanten Wohngebiet handelt es sich um eine Bauentwicklung für Einheimische in attraktiver Wohnlage. Die besondere Qualität der Landschaft Sommerkahls am östlichen Ortsrand wird in das Bebauungskonzept einbezogen.

Im Rahmen der Vorüberlegungen wurde zunächst der Bestand im Gebiet erfasst und beurteilt. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Varianten für eine Bebauung entwickelt, die hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Verträglichkeit bewertet wurden. Aufgrund der topographischen Ausgangsbedingungen sowie der Lage der Grundstücke am Ortsrand und angesichts des Baubedarfs der einheimischen Bevölkerung wurde schließlich eine angepasste Bebauung beschlossen und der Geltungsbereich für den Bebauungsplan wie beschrieben festgelegt.

Die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die bauliche Entwicklung des insgesamt 5,0 ha großen Baugebiets als Grundlage des Vorentwurfs ist allein aus Gründen einer nachhaltigen Entwicklung sowie der sensiblen Lage am östlichen Ortsrand zwingend notwendig.

##### **4.1 Vorkonzept:**

Im Zuge der städtebaulichen Voruntersuchung wurden zunächst mehrere Haupt- und Untervarianten entwickelt, die verschiedene Lösungswege für eine mögliche Bauentwicklung aufzeigen. Hierfür werden vorweg die landschaftlichen Gegebenheiten analysiert sowie eine Ortsbegehung durchgeführt.

Aus dem Bestand heraus ergeben sich allerdings besondere Herausforderungen hinsichtlich:

- der Topographie; insbesondere mit Auswirkungen auf die Planung der verkehrlichen Erschließung sowie auf die Bebaubarkeit von Grundstücken.
- des Orts- und Landschaftsbilds; insbesondere in der Situierung der künftigen Baukörper und dem Freihalten von prägenden Bereichen als Grünflächen.

Zusätzlich wurden folgende Wünsche aus Sicht der Verwaltung bzw. allgemeinen Erwägungen folgend berücksichtigt:

- Grünordnung:  
Ausweisung infolge zu starker Hangneigung nicht bebaubarer Flächen als öffentliche Grün- bzw. Ausgleichsflächen.

##### **4.2 Vorentwurf:**

Im Rahmen des Vorentwurfs wurde aufbauend auf das Vorkonzept der Bebauungsplan erarbeitet.

#### 4.3 Städtebau:

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bauentwicklung ermöglichen. Es werden die Expositionen (Osthang) berücksichtigt, die Gebäude fügen sich soweit als möglich (parallel) in den Hang ein. Hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise soll dabei der Lage am Ortsrand und dem ländlichen Charakter der Gemeinde sowie den modernen Wohnraumansprüchen inklusive energetischen Belangen Rechnung getragen werden. Daher wird eine dem ländlichen Raum angepasste, maßvolle Einzel- oder Doppelhausbebauung des Allgemeinen Wohngebietes mit der erforderlichen Erschließung, angemessener Grundfläche und Wandhöhen ermöglicht, die sich möglichst gut in die Landschaft am Ortsrand einfügt.

Durch die bewegte Topographie ergeben sich **besondere Gebäudetypen** bzw. Grundrissvarianten.

Die Höhe der Gebäude gewährleistet ein noch verträgliches Einfügen in die Landschaft am Ortsrand, höher aufragende Gebäude würden das Landschaftsbild hier deutlich beeinträchtigen. Auch sind die Baukörper weitestgehend angelehnt an die Geländegestalt zu situieren und gleichzeitig ausreichend unbebaute Zwischenräume zu gewährleisten, um diese noch ablesbar zu halten und Durchblicke zur freien Landschaft zu erhalten.

**Sichtbezüge zwischen Ort und Landschaft** werden an vielen Stellen berücksichtigt. Die **Garagen** werden daher vorwiegend in Anbindung an das Wohngebäude konzipiert, um eine angemessene Durchgrünung zu gewährleisten. Bei der Erschließung können die Garagen ins Gelände /den Hang eingebunden und deren Dach begrünt oder als Terrasse genutzt werden.

#### 4.4 Grünordnung:

Die landschaftlichen Gegebenheiten werden auch durch die Grünordnung berücksichtigt. Dem ländlichen Charakter des Gebiets am Ortsrand mit dem steilen Südhang wird mit der Festsetzung großzügiger öffentlicher und privater Grünflächen entsprochen.

Außerdem werden prägende, vorhandene Bäume soweit möglich als zu erhaltend festgesetzt.

#### 4.5 Verkehrliche Erschließung:

Die bestehende Straße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

#### 4.6 Immissionsschutz:

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB auch die Belange des Umweltschutzes und somit u. a. des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.

#### **4.7 Technische Ver- und Entsorgung:**

Zur Wasserver- und Abwasserentsorgung wird an das gemeindliche Netz angeschlossen.

Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1984 enthalten.

Bei Neuordnung der Wasserversorgung Anfang der 90-er Jahre wurden diese Flächen bereits in den künftig erforderlichen Bedarf der Trinkwasserversorgung einberechnet. Die nun südlich der Wilhelminenstraße ausgewiesenen Bauflächen bleiben sogar hinter der Ausweisung des Flächennutzungsplanes zurück. Die Trinkwasserversorgung kann deshalb als gesichert angesehen werden.

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK). Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind dem Abwasserverband bekannt und in der Bedarfsberechnung berücksichtigt.

##### Anlagen im 60-m Bereich des Gewässers:

Die Einhaltung der Festsetzungen und sonstiger bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtlicher Vorgaben des Bebauungsplanes entbinden die Grundstückseigentümer nicht von der Verpflichtung, sonstige, erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen einzuholen.

In der Legende des Bebauungsplanes wurde deshalb ein deutlicher Hinweis angebracht, dass für Anlagen im 60 m-Bereich des Gewässers eine Genehmigungspflicht nach Wasserrecht besteht.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Bayernwerk AG. Da der Bebauungsplan keine oberirdischen Leitungen zulässt, erfolgt die Versorgung durch Erdkabel.

Ein Gasanschluss ist im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Nutzung von Solarenergie bzw. regenerativer Energien ist durch die Verwaltungsgemeinde Schöllkrippen ausdrücklich erwünscht.

Das Gebiet ist über leistungsfähige Glasfaserkabel und Erdkabel zu versorgen. Den Bauherren wird daher empfohlen, vom Gebäude bis zur öffentlichen Straße ein Leerrohr zur Aufnahme der Telekommunikationskabel zu verlegen.

Die Müllbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Aschaffenburg. Es sind auf jedem Baugrundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen und in die Gebäudehülle zu integrieren.

Die Verkehrsfläche der Erschließungsstraße sind ausreichend dimensioniert, so dass diese auch als Rettungswege und für die Müllentsorgung genutzt werden können.

## **5. Erläuterung der Festsetzungen und Hinweise:**

### **5.1 Bauliche Festsetzungen:**

#### **Art der baulichen Nutzung, Bauweise**

##### Allgemeines Wohngebiet:

Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Art der baulichen Nutzung fest.

In Anknüpfung an die umgebende Nutzungsstruktur und entsprechend der Lage im Stadtgebiet wird die neue Baufläche südlich der Wilhelminenstraße als ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes können neben der vorwiegenden Wohnnutzung auch Läden und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden. Auch wenn zu erwarten ist, dass überwiegend Gebäude zu Wohnnutzungen errichtet werden, sollen die übrigen genannten Nutzungen allgemein zulässig sein.

Nach § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgem. Wohngebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig, da diese Einrichtungen durch größere Baukörper und erforderliche Anlagen sowie Stellplätze nicht mit der sensiblen Lage am Ortsrand vereinbar sind.

Um den ländlichen Charakter am Ortsrand zu wahren, wird eine offene Bauweise mit ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt, wobei je Wohngebäude bis zu zwei Wohnungen zulässig sind. Eine Ausnahme bilden die Baugrundstücke Fl.Nr. 5924 und 5925 sind zusammenhängende Baukörper (Doppelhaus) möglich.

### Dorfgebiet:

Entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur wird das restliche Plangebiet als Dorfgebiet festgesetzt. Gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Dorfgebiete der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienende Handwerksbetriebe. Auch wenn der Anteil der Landwirtschaft im Rückgang begriffen ist, so ist es doch Planungsziel der Gemeinde hier landwirtschaftliche Betriebe zu erhalten und Ihnen Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Folgende Nutzungen befinden sich zurzeit im Dorfgebiet:



Ausgeschlossen als Nutzungen werden Tankstellen, die hier die bestehende Wohnbebauung stören würden und im Übrigen hier keinen wirtschaftlichen Standort hätten. Weiterhin sind Vergnügungsstätten hier unzulässig. Für Spielhallen und Ähnliches stehen in der Gemeinde ausreichende und zentraler gelegene Flächen zur Verfügung.

Um den Charakter dieses Ortsteils zu bewahren sind nur Einzelhäuser zulässig. Lediglich im östlichen Bereich des Dorfgebietes (Wilhelminenstraße 58 - 62) werden die bestehenden Doppelhäuser zusätzlich als zulässig festgesetzt.

Ziel der Gemeinde ist es in dieser landschaftlich geprägten Ortslage, je Einzelhaus nur max. zwei Wohnungen zuzulassen, um eine unerwünschte Verdichtung der Bebauung zu vermeiden. Damit wird die Möglichkeit der Anlage einer Einliegerwohnung offengehalten. Damit der Charakter der zweiten Wohnung untergeordnet bleibt, wird die Größe der Wohnfläche der zweiten Wohnung auf 60 m<sup>2</sup> beschränkt.

Um den ländlichen großzügigen Charakter zu erhalten und zu fördern, wird eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 650 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften von 350 m<sup>2</sup> festgesetzt.

**Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan über die Grundflächenzahl sowie über die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die max. zulässigen Wand- und Gesamthöhen festgesetzt.

Auch durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird im Zusammenwirken mit der überbaubaren Grundstücksfläche die Kompaktheit der Gebäude beeinflusst.

Grundflächenzahl:

Aus ökologischen Gründen – insbesondere zur Minimierung des Versiegelungsgrades – wird die GRZ im Baugebiet „Wilhelminenstraße“ mit 0,35 für das WA und 0,4 für das MD festgesetzt.

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von Stellplätzen und Garagen sowie von Nebenanlagen mitzurechnen.

Diese Festsetzung fördert bei größerem Wohnflächenbedarf die zwei- bzw. dreigeschossige Bauweise und damit kompaktere Bauformen.

Zahl der Vollgeschosse:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Zahl der Vollgeschosse auf III als Höchstgrenze festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen:

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

Um einerseits eine behutsame Einbettung der Siedlung in die offene Landschaft und andererseits eine Begrenzung der gegenseitigen Verschattungswirkung zu gewährleisten, erfolgt zusätzlich die Festsetzung einer maximalen First- bzw. Gesamthöhe.

Die Höhenangaben sind absolute Maße bezogen auf die Oberkante der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mittelachse der baulichen Anlagen.

Pro Grundstück sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

## **Gestaltung**

Die Gebäude sollen sich gut in die Lage am unmittelbaren Ortsrand einfügen.

Bei der Fassadengestaltung sind gedeckte Töne zu bevorzugen. Die Fassaden aller Gebäude sind als Holz- und / oder Putzfassaden auszuführen. Materialien mit vergleichbarer äußerer Erscheinungsform können ausnahmsweise zugelassen werden. Zusätzlich ist die Verwendung von einheimischem Naturstein möglich, jedoch nur in untergeordnetem Umfang.

Unzulässig sind insbesondere Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder Blechverkleidung, sowie alle Arten von glänzenden oder glasierten Materialien.

Für die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen, sowie durch Glasflächen jeder Größe (passive Nutzung) kann von den Festsetzungen zur Fassaden- und Wandgestaltung abgewichen werden.

Holzblockhäuser in Vollstambbauweise sowie Ecküberplattungen bei sonstigen Vollholzkonstruktionen sind unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer, Pultdächer und aus Pultdächern zusammengesetzte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 30° zulässig, im Dorfgebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22° - 45° zulässig.

Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und Dachpfannen in roter oder dunkler (Braun oder Anthrazit) und in matter Färbung sowie Schiefereindeckungen oder Dachbegrünung zulässig. Der Farbton ist so zu wählen, dass sich die eingedeckten Baukörper bestmöglichst in das Landschaftsbild einfügen. Glänzende und reflektierende Materialien, sowie Werkstoffe bei denen ein Metallaustritt zu befürchten ist, sind unzulässig.

Die Dachüberstände dürfen giebelseitig max. 50 cm betragen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind nur in die Dachfläche oder als Fassadenelemente in die Fassade (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zulässig. Aufständereien auf dem Dach, die über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

Für die Gestaltung von Doppelhäuser ist der Bauantrag des 1. Gebäudes hinsichtlich Wandhöhe und Dachneigung maßgebend. Für den Anbauenden ist die gleiche Wandhöhe, Dachneigung und Farbe der Dachdeckung und der Fassade einzuhalten.

Für Garagen sind flache oder geneigte Dächer zulässig, sofern diese nicht ohnehin ins Hauptgebäude integriert werden. Die Dachneigung von Garagen darf die des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Flachdächer und schwach geneigte Dächer von Garagen mit einer Neigung bis 10° sind zu begrünen, sofern sie nicht als (Dach)Terrassen genutzt werden. Vor Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m freizuhalten. Eine Einzäunung des Stauraums sowie von Stellplätzen ist unzulässig. Garagenzufahrten und Stellplätze sind aus Gründen des Bodenschutzes wasserdurchlässig auszubilden.

### **Aufschüttungen / Abgrabungen**

Grundsätzlich soll der Charakter des Gebietes am Hang möglichst beibehalten und die Hänge zwischen den Gebäuden möglichst wenig verändert werden. Die Bebauung macht jedoch zur Erschließung der Grundstücke mit Zufahrten, Wegen sowie zur Anlage von Terrassen gewisse Veränderungen des natürlichen Geländes erforderlich. Daher werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Herstellung der Erschließung bis zu einer Höhe von je maximal 3,0 m zugelassen. Für die Anlage von Terrassen sind diese – hierfür auf einer Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> je Bauraum – auf eine Höhe von je maximal 1,0 m beschränkt. Ansonsten sind Geländeänderungen auf den Baugrundstücken nicht zulässig, dies gilt insbesondere in den privaten Grünflächen.

**Diese Festsetzung gilt nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes.**

Stützmauern und befestigte Böschungen aus Natursteinen werden im Nahbereich von Gebäuden zugelassen, um Gestaltungsspielräume für die Eigentümer zu wahren, sowie größere Geländesprünge auf geringeren Entfernungen zu überbrücken zu können:

Die Stützmauer werden auf eine max. Höhe von 1,50 m beschränkt und müssen mindestens einen doppelt so großen Abstand als der tatsächlichen Höhe der Stützmauer zueinander aufweisen. Ab 1,0 m Höhe sind Mauern etc. regelmäßig mit einer Absturzsicherung zu versehen. Davon abgesehen sind Geländeänderungen grundsätzlich an den Geländeverlauf anzupassen und ohne Geländekanten und –versprünge gleichmäßig zu verziehen.

**Diese Festsetzung gilt nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes.**

Ausnahmen können von der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

### **Einfriedungen**

Für Einfriedungen der Grundstücke sind nur landschaftstypische Hecken und Sträucher (z.B. Hainbuche, Heckenrosen, Beerensträucher) sowie Holzzäune zulässig. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen sie eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Geschlossene Einfriedungen oder das Anbringen von Rohrmatten, sind unzulässig.

**Der 5 m Gewässerrandstreifen ist von jeglichen abflussbehindernden Einbauten freizuhalten. Dies gilt auch für Hecken und Einfriedungen.**

### **5.2 Grünordnerischen Festsetzungen:**

- Der gekennzeichnete Vegetationsbestand ist auf öffentlichen und privaten Flächen im Baugebiet zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen.
- auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum je 400 m<sup>2</sup>
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft instand zu halten soweit sie nicht als Zufahrten oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

### 5.3 Hinweise und nachrichtliche Übernahme:

Daneben umfassen die zeichnerischen Hinweise die vorhandenen und vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen, sowie die Höhenlinien der Vermessung im Bestand.

In Textform wird darüber hinaus unter anderem auf wasserwirtschaftliche, immissionschutzrechtliche sowie denkmalpflegerische Belange hingewiesen.

## 6. Wesentliche Auswirkungen:

Die Ausweisung des Wohngebiets ermöglicht es der Gemeinde, Wohnraum für einheimische zu schaffen und auch, ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Die bauliche Entwicklung steht im Einklang mit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergeben sich Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild, die im Umweltbericht erläutert werden. Darin ist auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB behandelt. Für den Eingriff in den Naturhaushalt und Landschaftsbild, der mit dem Bebauungsplan entsteht, wird eine Ausgleichsfläche von ca. 0,78 ha ermittelt, für die die Ausgleichsmaßnahmen und auch die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen festgesetzt werden.

### 6.1 Bodenordnung:

Im Rahmen der Umsetzung ist eine Neuordnung der Flurstücke und Parzellierung der von der Gemeinde erworbenen und sonstigen betroffenen Grundstücke entsprechend der geplanten Baugrundstücke erforderlich, bevor diese von den neuen Eigentümern erworben werden können.

### 6.2 Flächenbilanz:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich die folgende Flächenverteilung.

Art der Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup> (gerundet)	Verteilung in %
Dorfgebiet	21.930	43,79
Allgemeines Wohngebiet	7.702	15,38
Verkehrsfläche	5.668	11,32
Fläche für Ver- und Entsorgung	-	-
Private Grünfläche	5.983	11,95
Öffentliche Grünfläche	1.987	3,97
Ausgleichsfläche	6.806	13,59
Geltungsbereich gesamt	50.076	100

## 7. Verfahren:

### 7.1 **Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und haben eine Stellungnahme abgegeben:

7.1.1	Landratsamt Aschaffenburg, - Bauamt -	vom 14.12.2016
7.1.2	Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz	vom 24.11.2016
7.1.3	Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz	vom 14.12.2016
7.1.4	Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz	vom 16.12.2016
7.1.5	Landratsamt Aschaffenburg, Denkmalschutz	vom 09.01.2017
7.1.6	Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt	vom 30.11.2016
7.1.7	Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion	vom 28.12.2016
7.1.8	Landratsamt Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband	vom 30.12.2016
7.1.9	Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	vom 09.01.2017
7.1.10	Regierung von Unterfranken	vom 20.12.2016
7.1.11	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	vom 05.01.2017
7.1.12	Deutsche Telekom AG, Würzburg	vom 12.12.2016
7.1.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München	vom 02.01.2017
7.1.14	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, A'burg	vom 09.12.2016
7.1.15	Bayernwerk AG	vom 19.12.2016
7.1.16	Amt f. Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstein	vom 01.12.2016
7.1.17	Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg	vom 04.01.2017
7.1.18	Bayer. Bauernverband, Würzburg	vom 13.01.2017

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden am Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und haben **keine** Stellungnahme abgegeben:

- 7.1.19 Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund
- 7.1.20 Gasversorgung Main-Spessart GmbH
- 7.1.21 Netzdienste Rhein – Main
- 7.1.22 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg
- 7.1.23 Landesverband für Vogelschutz

7.1.1 Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt vom 14.12.2016

Folgende Hinweise wurden von Seiten der Kreisbaumeisterin Freytag vorgetragen:

1. Der Bedarf für die Ausweisung neuer Bauflächen ist dezidiert zu begründen. Dabei sind die Aspekte der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, dem Saldo aus Zu- und Wegzügen, noch vorhandene erschlossene Baugrundstücke, Lehrstände etc. zu betrachten. Die Analyse mit der Prognose und den Schlussfolgerungen ist in die Abwägung einzustellen!
2. In der Begründung werden Nutzungen, z.B. Tankstellen, ausgeschlossen; im Planteil ist das allgemeine Wohngebiet pauschal festgesetzt – Aussagen bitte harmonisieren.
3. Die Dimensionen der Baufenster sind unterschiedlich ausgebildet. Eine städtebauliche Ordnung ist entlang der südlichen Bauzeile der Wilhelminenstraße deutlich erkennbar. Aufgrund der starken Hanglagen ist

- überlegenswert, ob nicht die Baukante wesentlich deutlicher mit der Baulinie definiert wäre.
4. Die Baufenster sind in einer Tiefe bis zu ca. 20,0 m auszuschöpfen. Aufgrund der steilen topographischen Situation können bauliche Eingriffe in das Gelände zu starken Geländemodellierungen führen, die kaum als nachhaltig zu betrachten sind. Fraglich ist, welche städtebaulichen Gründe für die Stellung der giebel- und traufständigen Gebäude sprechen. Da aber im Bebauungsplan keine Dachformen und Dachneigungen festgesetzt werden, handelt es sich wohl nur um gestalterische Hinweise.
  5. Wie soll die Dachform bei Doppelhäusern geregelt werden? Falls keine Dachneigungen festgesetzt werden, könnte ein dreigeschossiges Flachdachgebäude an ein eingeschossiges Wohnhaus mit einer 45° geneigtem Dach grenzen. Ist das städtebaulich ansprechend? Wie sieht in diesen Fällen die Regelung bezüglich der Abstandsflächen aus?
  6. Wie kann überhaupt bei nicht gleichzeitig zu errichteten Doppelhäusern gewährleistet werden, dass zwingend auf die Grenze gebaut wird?
  7. Die Bestandsgebäude liegen teilweise nicht in den neu festgesetzten Baufenstern. Auch sind diese für die Bestandsgebäude unterschiedlich groß. – gibt es eine Begründung?
  8. Die Nutzungsschablonen sind nicht durchgehend und konsequent für alle Bauzeilen festgelegt.
  9. Die Grundflächenzahl wird in den textlichen Erläuterungen mit 0,35 angegeben, in der Nutzungsschablone mit 0,4.
  10. Bei max. 2 zulässigen Wohneinheiten sind in der Regel 4 Stellplätze erforderlich. Wo können diese auf den steilen Hanggrundstücken untergebracht werden? Wie sieht die Planung zur Hangsicherung aus?
  11. Die Geländeschnitte zeigen die problematische Geländesituation. Die Wünsche der meisten Bauherren nach ebenerdigen großen Terrassen und Rasenflächen wären in der Wilhelminenstraße nur schwer umzusetzen. Da keine Festsetzungen zu Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern – insbesondere seitlich zu den Nachbargrundstücken und für die Gartenbereiche getroffen sind, werden Regelungen mehr als dringend empfohlen.
  12. Für die erstmalige Ausweisung bisher land- oder forstwirtschaftlicher Flächen als Bauflächen besteht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB eine besondere Begründungspflicht. Die Notwendigkeit der neuen Bauflächen ist in der Begründung bzw. in dem noch zu erstellenden Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung darzustellen.
- Der Umweltbericht als Bestandteil der Begründung muss spätestens zur öffentlichen Auslegung und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erstellt und dem Bebauungsplanentwurf beigelegt werden.

Zu 1:

*Im Baugebiet „Felgen“, welches die Gemeinde im Jahr 2012 erschlossen hat, sind alle Grundstücke, welche sich im Eigentum der Gemeinde befanden, verkauft.*

*Diese Grundstücke sind zwischenzeitlich alle bebaut. Insgesamt sind bereits 17 Neubauten errichtet worden.*

*Die restlichen Grundstücke befinden sich in privater Hand. Trotz schriftlicher Nachfrage seitens der Gemeinde bei jedem Grundstückseigentümer besteht keine Bereitschaft, die Grundstücke zum Verkauf anzubieten und somit dem Markt zur Verfügung zu stellen.*

*Zurzeit sind im Portal „hausnummer-frei.de“ 6 Grundstücke eingestellt, wovon eines ein Gewerbegrundstück ist. Von den 5 verbleibenden Wohnbaugrundstücken sind bereits 3 kurz vor dem Verkauf zum Zwecke einer Bebauung. Weitere 3 Baulücken, welche nicht in hausnummer-frei.de eingestellt sind, werden ebenfalls in naher Zukunft bebaut. Die Planungen (Bauanträge) hierfür sind bereits in Vorbereitung.*

*Bei der Gemeinde wird ständig angefragt, ob weitere Baugrundstücke zum Verkauf und zeitnaher Bebauung zur Verfügung stehen. Ist dies nicht der Fall, besteht die Gefahr, dass insbesondere junge Familien abwandern. Für die Gemeinde gilt dies zu verhindern, da u. a. die Aufrechterhaltung des Kindergartens sowie der Grundschule letztendlich auch von der Anzahl der Kinder in der Gemeinde abhängen.*

*Der Ausbau der Wilhelminenstraße Abschnitt I ist zwischenzeitlich abgeschlossen, sodass der Neuausbau des Abschnittes II ansteht. Dieser Abschnitt II ist ebenfalls entsprechend den technischen Richtlinien auszubauen. Dies bedeutet, diese neu auszubauende Straße erschließt nur eine bestehende Häuserzeile nördlich der Wilhelminenstraße. Der erschließungstechnische Aufwand steht somit in keinem Verhältnis zur bereits vorhandenen Bebauung.*

*Da, wie bereits im Vorfeld erwähnt, der Bedarf an Bauland in Sommerkahl durchaus gegeben ist, ist die Ausweisung einer zusätzlichen Häuserzeile südlich der Wilhelminenstraße – auch aus haushaltsrechtlichen Aspekten – sinnvoll. Der genehmigte Flächennutzungsplan weist das gesamte südliche Hanggelände bis hoch zum „Auweg“ als bebaubare Fläche aus. Die Gemeinde hat bewusst nur eine Häuserzeile eingeplant, um den Landverbrauch niedrig zu halten. Gleichzeitig wurde die restliche, im genehmigten Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche als Ausgleichsflächen ausgewiesen. Dadurch ist gewährleistet, dass die zur Verfügung stehenden „Reserveflächen“ nicht mehr in Anspruch genommen werden. Bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird dies dann entsprechend angeglichen.*

*Weiterhin hat die Gemeinde im Vorfeld alle Grundstücke (außer die Biotopfläche) erworben. Dadurch ist sichergestellt, dass nach Abschluss des Bauleitverfahrens alle Baugrundstücke zeitnah einer Bebauung zugeführt werden können. Mittel- bis langfristige Baulücken werden somit nicht entstehen.*

*Auch zeigt die Statistik der Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre, dass Sommerkahl einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen hat.*

*Abschließend ist festzustellen, dass die Ausweisung einer zusätzlichen Häuserzeile südlich der Wilhelminenstraße dem derzeitigen Bedarf an Bauland entspricht und auch dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durchaus Rechnung getragen wird.*

Zu 2:

*Der Planteil wird gemäß den Festsetzungen überarbeitet.*

Zu 3:

*Der Planteil wird gemäß den Festsetzungen überarbeitet.*

Zu 4:

*Die Baufenster sollen den künftigen Bauherren Spielraum geben. Durch die Grundflächenzahl soll die Versiegelung reduziert werden.*

*In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Aussagen zu Gelände-  
veränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) gemacht. Des Weiteren werden  
Angaben zu den Stützmauern und der Terrassierung des Geländes gemacht.*

Zu 5 und 6:

*Es wird eine Festsetzung zur Bebauung der Doppelhäuser bezüglich Dachform  
getroffen. Auch wird die zwingende Bebauung der Doppelhäuser festgesetzt.*

Zu 7:

*Um eine städtebauliche Ordnung für die künftige Bebauung zu gewährleisten, wurde  
auf die Aufnahme aller Bestandsgebäude verzichtet. Diese haben Bestandschutz.*

Zu 8:

*Die Nutzungsschablone wird für alle Bauzeilen festgelegt.*

Zu 9:

*Die Grundflächenzahl wird in den textlichen Erläuterungen und in der  
Nutzungsschablone einheitlich festgesetzt*

Zu 10:

*Die Stellplätze können einerseits im „Kellergeschoss“, andererseits neben dem  
Gebäude auf der Grundstücksgrenze angeordnet werden. Im nachfolgenden  
Verfahren werden hierzu Aussagen gemacht.*

*Ebenso werden im nachfolgenden Verfahren detaillierte Aussagen über die  
Hangabsicherung getroffen.*

Zu 11:

*Auch zu den Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern – insbesondere seitlich zu  
den Nachbargrundstücken und für die Gartenbereiche werden im nachfolgenden  
Verfahren detaillierte Aussagen und Festsetzungen getroffen.*

Zu 12:

*In der Fortschreibung der Begründung und im Umweltbericht werden Aussagen zur  
erstmaligen Ausweisung bisher land- oder forstwirtschaftlicher Flächen als  
Bauflächen getroffen.*

Beschluss:

*Den Ausführungen der Planerin und der Verwaltung wird beigezpflichtet. Die  
Stellungnahme wird wie vorgenannt berücksichtigt.*

*Abstimmung: 10:0*

### 7.1.2 Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz

vom 24.11.2016

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist zu dem Bebauungsplan-Entwurf folgendes anzumerken:

- In der Begründung wird unter Ziffer 3.2 darauf hingewiesen, dass der Planbereich im Flächennutzungsplan als „Wohngebiet“ dargestellt ist. Tatsächlich ist ein Teilbereich südlich der Wilhelminenstraße als WA-Gebiet ausgewiesen, der Rest als Dorfgebiet.
- Bei der Ortseinsicht am 06.12.2016 fiel dem Landratsamt Immissionsschutz auf, dass im Bereich der Anwesen Wilhelminenstraße 58 bis 62 gewerbliche Nutzungen sind, die in der Begründung des Bebauungsplanes thematisiert werden sollten.
- Im Baugenehmigungsverfahren für die Nutzungsänderung eines Fußballfeldes zu einem Hundeübungsplatz auf den Flurnummern 7430 und 7453 war der Immissionsschutz in einer fachtechnischen Stellungnahme vom 19.07.2000 davon ausgegangen, dass der Immissionsort Wilhelminenstraße 62 in einem Dorfgebiet liegt. Die Lärmberechnungen von damals zeigen, dass bei einer Ausweisung des Ortsrandes als Allgemeines Wohngebiet, wie es der aktuelle Bebauungsplanentwurf vorsieht, auch dann der zulässige Lärmgrenzwert für die Tagzeit, der um 5 dBA niedriger liegt als in einem Dorfgebiet, eingehalten werden kann.

#### **Beurteilung:**

*Es ist zutreffend, dass im Vorentwurf zum Bebauungsplan nur die Gebietsart WA dargestellt ist. Im Flächennutzungsplan sind der Bereich nördlich der Wilhelminenstraße, sowie der Bereich entlang des Haidbergweges als auch der östliche Bereich der Wilhelminenstraße als MD-Gebiet nach § 5 der BauNVO dargestellt. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan wäre entsprechend zu korrigieren.*

*Bei den erwähnten gewerblichen Nutzungen ist anzumerken, dass es sich hier –lt. Gewerbeanmeldung – teilweise nur um Dienstleistungsbetriebe handelt, welche keine Lager oder Produktionsstätte vor Ort vorhalten. Dies trifft allerdings nicht für die Nutzung als Lagerplatz für Kfz, Kfz-Aufbereitung oder ähnliches zu. Diese Nutzungen sind lt. den der Verwaltung vorliegenden Akten baurechtlich nicht genehmigt.*

*Eine Berücksichtigung im Zuge der Bauleitplanung ist somit nicht erforderlich.*

*Bezüglich der Umnutzung des ehemaligen Fußballfeldes in einen Hundeübungsplatz und der in diesem Zusammenhang ergangenen Stellungnahme des Immissionsschutzes ist festzustellen, dass – wie bereits erwähnt – der Bereich Anwesen „Wilhelminenstraße 62“ in einem Dorfgebiet nach § 5 BauVNO liegt. Die Anpassung des Vorentwurfes wird entsprechend korrigiert.*

#### **Beschluss:**

Der Vorentwurf mit Begründung ist wie v. g. zu korrigieren.

Abstimmung: 10:0

### 7.1.3 Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz vom 14.12.2016

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ wird vom Landratsamt Aschaffenburg -, Wasser und Bodenschutz wie folgt Stellung genommen:

#### Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

In der Begründung finden sich keine Angaben hinsichtlich Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung.

In den Festsetzungen sind Abwasser- und Wasserleitungen eingezeichnet. Sämtliches Abwasser inklusive Niederschlagswasser soll demnach über die Kanalisation abgeleitet werden. Dies ist mit dem Kläranlagenbetreiber abzustimmen.

#### Überschwemmungsgebiet:

Die nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes bildet die Sommerkahl/Speckkahl. Für die Sommerkahl/Speckkahl gibt es kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. § 78 Abs.1 Nr. 1 WHG greift hier nicht, da kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet besteht.

Aufgrund der Gegebenheiten handelt es sich im Geltungsbereich nördlich der Wilhelminenstraße und südlich der Sommerkahler Bach um einen bisher im Zusammenhang bebauten Ortsbereich nach § 34 BauGB, bei welchem grundsätzlich nicht von einem Verlust von Rückhalteflächen ausgegangen wird. Unmittelbar im Süden der Wilhelminenstraße befindet sich derzeit eine steile Böschung, so dass auch hier nicht von Verlust von Rückhalteflächen gesprochen werden kann. § 77 WHG ist nicht anwendbar.

Unabhängig davon muss jedoch die Überschwemmungsthematik in der bauleitplanerischen Abwägung nach BauGB Berücksichtigung finden. Da bei einer späteren Bebauung der Baulücken nördlich der Wilhelminenstraße als auch bei der Bebauung südlich der Wilhelminenstraße durch die Abtragung der Böschung nicht auszuschließen ist, dass diese Bereiche bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) überflutet werden können, ist dringend zu empfehlen eine HQ<sub>100</sub>-Berechnung für den Sommerkahler Bach, zumindest im Bereich des Bebauungsplanes Wilhelminenstraße durchführen zu lassen.

Dies ist gerade im Hinblick auf eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. für die Festlegung der Art der baulichen Nutzung von besonderer Bedeutung.

Nach dem Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (IG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt der Bereich nördlich der Wilhelminenstraße im wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche stellen den Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann, dar. Hier kann aber nicht vorhergesagt werden, ob ein HQ<sub>10</sub>, HQ<sub>20</sub> oder ein HQ<sub>100</sub> vorliegt.

#### Vorab ist zu dem Umgriff des Geltungsbereiches folgendes anzumerken:

*Primär sollte mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes die Bebaubarmachung einer Häuserzeile südlich der Wilhelminenstraße erreicht werden. Zu diesem Zweck wäre es ausreichend gewesen, lediglich die südlichen Hanggrundstücke in den Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes einzubeziehen. Der übrige Bereich nördlich der Wilhelminenstraße sowie beidseitig der Straße „Haidbergweg“ gelegenen Grundstück sind – bis auf 3 Baulücken – vollständig bebaut. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich jetzt schon nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes ist nicht zwingend notwendig.*

*Da die Gemeinde immer bestrebt ist, geordnete städtebauliche Vorgaben zu schaffen, bot es sich an, diese Flächen in den Geltungsbereich des künftigen*

*Bebauungsplanes einzubeziehen. Dadurch kann die Gemeinde – im Gegensatz zum Innenbereich nach § 34 BauGB – planerisch und städtebaulich wesentlich mehr Einfluss auf die bauliche Entwicklung nehmen. Alleine durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baufenstern kann in diesem Bereich erreicht werden, dass der rückwärtige Grundstücksteil von künftiger Bebauung freigehalten wird. Dies ist sicherlich auch im Sinne des Gewässer- und Bodenschutzes.*

*Eine Berechnung des HQ-100 macht deshalb aus Sicht der Gemeinde wenig Sinn, da – wie bereits erwähnt – der Bereich fast vollständig bebaut ist und schon aus kostentechnischer Sicht in keinem Verhältnis steht.*

*Sollte sich zeigen, dass hier keine einvernehmliche Lösung mit den zuständigen Behörden abzeichnet, wird sich die Gemeinde Sommerkahl durchaus mit dem Gedanken tragen, den Geltungsbereich auf die Grundstücke südlich der Wilhelminenstraße zurückzunehmen.*

*Zu einzelnen Punkten der Stellungnahme des Landratsamtes – Wasser- und Bodenschutz ist weiterhin folgendes anzumerken.*

*Zu Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:*

*Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1984 enthalten. Bei Neuordnung der Wasserversorgung Anfang der 90er Jahre wurden diese Flächen bereits in den künftig erforderlichen Bedarf der Trinkwasserversorgung einberechnet. Die nun südlich der Wilhelminenstraße ausgewiesenen Bauflächen bleiben sogar hinter der Ausweisung des Flächennutzungsplanes zurück. Die Trinkwasserversorgung kann deshalb als gesichert angesehen werden.*

*Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK). Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind dem Abwasserverband bekannt und in der Bedarfsberechnung berücksichtigt.*

*Zu Überschwemmungsgebiet:*

*Nördlich der Wilhelminenstraße erfolgt lediglich ein Baulückenschluss mit bis max. 3 Wohngebäuden. Zwar werden die Grundstücke von der Darstellung der wassersensiblen Bereiche tangiert, allerdings nur im rückwärtigen Bereich. Die vorderen Bereiche, in welchem die Standorte für die Wohngebäude vorgesehen sind, befinden sich nicht mehr im wassersensiblen Bereich.*

*Auch gab es die letzten Jahrzehnte bezüglich von Hochwasser und Überschwemmungen in diesem Bereich keine Auffälligkeiten. Sicherlich kann für die Zukunft eine Gefährdung durch ein hundertjähriges Hochwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine HQ-100 –Berechnung ändert allerdings nichts an den tatsächlichen Gegebenheiten, da der Bereich ja fast schon vollständig bebaut ist.*

*Im südlichen Bereich der Wilhelminenstraße werden sich die künftigen Wohnhäuser aufgrund der Hanglage nicht auf Straßenniveau befinden. Eine Gefährdung durch Hochwasser dürfte dort deshalb nicht gegeben sein.*

*Ein Hinweis auf evtl. Gefährdung durch Hochwasser mit dem Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise für die Grundstücke nördlich der Wilhelminenstraße wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.*

*Beschluss:*

*Der Hinweis auf evtl. Gefährdung durch Hangwasser ist in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.*

*Auf die Berechnung des HQ-100 wird aus v. g. Gründen verzichtet.*

*Abstimmung: 10:0*

#### 7.1.4 Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz

vom 16.12.2016

Aus Sicht des Naturschutzes werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Auflagen vorgeschlagen:

1. Die entstehenden Eingriffe sind durch die „Eingriffsregelung in der Bauplanung – Leitfaden“ entsprechend abzuarbeiten.  
Die Schutzgüter Boden, Wasser, Naturhaushalt und Landschaftsbild werden erheblich beeinträchtigt.
2. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist durch ein qualifiziertes Fachbüro bzw. Biologen zu erarbeiten mit Maßnahmen zur Vermeidung bzw. CEF-Maßnahmen etc.
3. Die Ergebnisse der Punkte 1 und 2 sind in einem qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplan einzuarbeiten.
4. Die Biotopfläche ist in vollem Umfang zu erhalten (insbesondere auch für 30er Flächen nach BNatSchG).

Es wird empfohlen, die Ergebnisse der einzelnen Punkte im Vorgriff mit der unteren Naturschutzbehörde abzusprechen.

#### Beschluss:

Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird entsprechend berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

#### 7.1.5 Landratsamt A'burg, Untere Denkmalschutzbehörde

vom 09.01.2017

Die untere Denkmalschutzbehörde stellt fest, dass es sich beim geplanten Wohngebiet um Grundstücke entlang der Wilhelminenstraße und entlang des Haidbergweges handelt. Der nördliche Bereich der Wilhelminenstraße ist bis auf drei Grundstücke bereits bebaut. Im Bereich des Haidbergweges sind zwei neue Baugrundstücke geplant.

Südlich der Wilhelminenstraße sind 12 neue Baugrundstücke vorgesehen. Diese Fläche wird zurzeit als Wiesen-, Weide- oder Gartenfläche genutzt und bietet sich für eine Wohnbebauung an.

Der Bebauungsplan soll eine an die Umgebung angepasste, maßvolle Bebauung ermöglichen. Um bei der Höhenentwicklung noch ein verträgliches Einfügen des Ortsrandes in die Landschaft zu gewährleisten, sollte möglichst eine zum Hang parallele Bebauung vorgesehen werden.

Zur Erhaltung des gewachsenen und einheitlichen Ortsbildes wäre es allerdings auch wünschenswert und notwendig, eine Festlegung hinsichtlich der Dachfarbe zu treffen. Das Dorfbild und die Bebauung an der Wilhelminenstraße werden zurzeit im Wesentlichen durch rote, braune oder anthrazitfarbene Dächer bestimmt.

Grelle Dachfarben würden das gewachsene Ortsbild stören und sollten deshalb ausgeschlossen werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass zwei Baudenkmäler durch den Umgriff des B-Planes betroffen sind:

Innerhalb des B-Planes liegt die Wilhelminenstraße 58. ein ehem. Betriebsführerwohnhaus der Grube "Wilhelmine", urspr. Scheune, zweigeschossiger Satteldachbau mit Fachwerk-obergeschoss, frühes 19.Jh., 1921 umgebaut.

Tangiert wird außerdem eine Sandsteinbogenbrücken über die Speckkahl, über die die Zufahrt zum Anwesen der angrenzenden, früheren „Glaser-“, bzw. „Gerts“-Mühle, Wilhelminenstr. 57, führt. Es ist eine Brücke aus Bruchstein, 1.Hälfte 19.Jh.

Diese Baudenkmäler sollten im Bebauungsplan aufgenommen und dargestellt werden. Eine Einbeziehung der Sandsteinbogenbrücke innerhalb des B-Plangebietes wäre zum Schutz derselben wünschenswert.

Die Vereinbarkeit des B-Planes mit den Baudenkmälern müsste selbstverständlich sein.

Wir bitten die zuständige Fachbehörde, das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung B, Praktische Bodendenkmalpflege, Referat B I, Sachgebiet Koordination Bauleitplanung, Hofgraben 4, 80539 München, [beteiligung@blfd.bayern.de](mailto:beteiligung@blfd.bayern.de), ebenfalls – sofern nicht bereits geschehen - im Rahmen des Verfahrens zu beteiligen.

#### Beschluss:

Durch die Baufenster, die GRZ und die Festsetzungen zu Stützmauern und Abgrabungen ist gewährleistet, dass eine an die Umgebung angepasste maßvolle Bebauung entsteht.

In den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden Angaben über die Dacheindeckung gemacht.

Die Baudenkmäler werden im Planteil eingetragen und in den nachrichtlichen Übernahmen in der Legende zum Bebauungsplan aufgenommen.

Die Sandsteinbrücke wird als Baudenkmal in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum diesem Zwecke wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entsprechend erweitert.

Das Landesamt für Denkmalpflege wurde bereits beteiligt (siehe Stellungnahme Nr. 1.13).

Abstimmung: 10:0

#### 7.1.6 Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt

vom 30.11.2016

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ keine Einwände.

*Eine Beschlussfassung hierzu ist nicht erforderlich.*

#### 7.1.7 Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion

vom 28.12.2016

Die Stellungnahme der Kreisbrandinspektion bezieht sich ausschließlich auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes. Sie dient dazu, den evtl. notwendigen Einsatz der Feuerwehr vorzubereiten und seine Wirksamkeit möglichst erfolgreich zu machen.

Bei den bauleitplanerischen Überlegungen bestehen bezüglich des Brandschutzes bei dem vorliegenden B-Plan keine Bedenken, wenn nachfolgende Punkte bei der Bebauung beachtet werden:

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine gemeindliche Pflichtaufgabe.

Die Freiwillige Feuerwehr Sommerkahl-Vormwald kann den Brandschutz in der vorgeschriebenen Hilfsfrist von 10 Minuten für dieses Gebiet auch nach der geplanten Änderung gewährleisten. Die Ausrüstung und Organisation der gemeindlichen Feuerwehr ist für die zukünftig geplante Bebauung ausreichend.

Der zweite Rettungsweg kann von der Freiwilligen Feuerwehr Sommerkahl-Vormwald nur mit tragbaren Leitern sichergestellt werden. Tragbare Leitern sind als 2. Rettungsweg im Regelfall für Gebäude der Gebäudeklassen 1, 2 und 3 ausreichend. Mit den tragbaren Leitern der Freiwilligen Feuerwehr Sommerkahl-Vormwald (4-tlg. Steckleiter mit Leiterlängen von 2,70 m 4,60 m 6,50 m und 8,40 m bei einem Anstellwinkel von 68 – 75°) sind nur Rettungshöhen von max. 8 m möglich.

Die Sicherstellung einer geeigneten öffentlichen Zufahrt für die Feuerwehr und die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen sind Aufgaben der Gemeinden und damit Teil der Erschließung im Sinn des Baugesetzbuchs (BauGB).

Die Zufahrtstraßen zu den Schutzobjekten müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von mind. 10 to ausgelegt sein.

Die Zufahrtsstraßen müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einem Wendekreisdurchmesser von 18,5 m besitzen, befahren werden können.

In Abständen von max. höchstens 100 m muss im Straßenverlauf mindestens eine ausreichende Bewegungsfläche für den Einsatz eines Feuerwehrfahrzeuges vorhanden sein. Bewegungsflächen sind ausreichend lange und breite Abstellflächen für ein in einen Einsatz eingebundenes Löschfahrzeug. Eine Bewegungsfläche sollte in einem max. Abstand von 50 m von den jeweiligen Grundstücken bzw. Schutzobjekten zur Verfügung stehen. Damit soll bei den Gebäuden sichergestellt sein, dass mit einem Löschfahrzeug mindestens bis 50 m zu jedem Schutzobjekten heranzufahren ist.

Die Löschwasserversorgung ist für das Baugebiet frühzeitig und sorgfältig zu planen. Die Bereithaltung und Unterhaltung notwendiger Löschwasserversorgungsanlagen ist Aufgabe der Gemeinde (vgl. Art. 1 Abs. 2 Satz 2 BayFwG) und damit bei Neuausweisung eines Bebauungsgebietes ein Teil der Erschließung im Sinn von § 123 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB). Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung zählt damit zu den bauplanungsrechtlichen und nicht zu den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung. Welche Löschwasserversorgungsanlagen im Einzelfall notwendig sind, ist anhand der Brandrisiken des konkreten Bauvorhabens zu beurteilen. Der Gemeinde Sommerkahl wird empfohlen, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden. Dabei beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht auf die Bereitstellung des sog. Grundschutzes im Sinn dieser technischen Regel.

Sie hat Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweils vorhandene konkrete örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt. Ein Objekt, das in dem maßgebenden Gebiet ohne weiteres zulässig ist, stellt regelmäßig kein außergewöhnliches, extrem unwahrscheinliches Brandrisiko dar, auf das sich die Gemeinde nicht einzustellen bräuchte.

Bei der Planung und Ausführung der Trinkwasserversorgungsanlage sind für eine Nutzung auch als Löschwasser die einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten, insbesondere sind dies die Arbeitsblätter

W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung

W 331 Hydrantenrichtlinie

W 313 Richtlinie für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen

W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung; Bau von Wasserbehältern, Grundlagen und Ausführungsbeispiele

Im Baugebiet sind in ausreichender Zahl genormte Hydranten zur Wasserentnahme durch die Feuerwehr vorzusehen.

Hydranten sind für einen schnellen Feuerwehreinsatz im Straßenverlauf in einem Abstand einzubauen, dass von einem im Einsatz befindlichen Löschfahrzeug in max. Abstand von 75 m ein Hydrant zur Verfügung steht.

Bei den Hydrantenstandorten ist darauf zu achten, dass diese sinnvoll zu den Grundstückszufahrten und zum Straßenverlauf angeordnet werden und diese in ihrer Benutzbarkeit nicht behindern.

Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 oder 3222 entsprechen und mit einem DIN-DVGW-Prüfzeichen versehen sein. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite DN 80 eingebaut werden.

Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte nach Möglichkeit vermieden werden.

Das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten sollte 1/3 zu 2/3 sein.

Für das Baugebiet (WA) ist die gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 geforderte Löschwassermenge erforderlich. Diese Löschwassermenge ist nach der baulichen Nutzung über einen Zeitraum von 2 Stunden über notwendige Löschwasserversorgungsanlagen durch die Gemeinde als gemeindliche Pflichtaufgabe zur Verfügung zu stellen.

Eine gesicherte Trinkwasserversorgung sagt noch nichts über eine gesicherte Löschwasserversorgung aus. Die öffentliche Trinkwasserversorgung orientiert sich nicht immer am tatsächlichen Löschwasserbedarf. Kann die erforderliche Löschwassermenge nicht mit dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz ausreichend sichergestellt werden oder orientiert sich die Trinkwasserversorgung am tatsächlichen Trinkwasserbedarf, dann können alternativ zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung auch Löschwasserteiche, Löschwasserbrunnen, unterirdische Löschwasserbehälter oder Saugstellen an offenen Gewässern zur Deckung des Löschwasserbedarfes im Baugebiet eingeplant werden. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters oder einer Saugstelle hat einen Radius von max. 200 bis 300 m.

Saugstellen müssen für die Feuerwehr geeignet sein. Bei der Zufahrt zu und der Bewegungsfläche an der Saugstelle sind für die Feuerwehr mind. die Forderungen aus der DIN 14 090 zu beachten.

Löschwasserteiche müssen der DIN 14210, Löschwasserbrunnen der DIN 14220 und Löschwasserbehälter der DIN 14 230 entsprechen.

Die vorhandenen Sirenenanlagen zur Alarmierung der Feuerwehr und zur Warnung der Bevölkerung sind für das neue Baugebiet ggf. zu erweitern, wenn die bisherige Beschallung dafür nicht ausreichend ist.

Bauanträge, welche die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

#### Beschluss:

Die in der Stellungnahme enthaltenen Punkte sind nicht bebauungsplanrelevant. Sie müssen auf den der Bauleitplanung nachfolgenden Ebenen der Erschließungsplanung und der projektbezogenen Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt und umgesetzt werden.

Abstimmung: 10:0

#### 7.1.8 Landratsamt A'burg, Regionaler Planungsverband

vom 30.12.2016

Der Regionale Planungsverband Bayerischer Untermain gibt als Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf hat der Gemeinderat Sommerkahl am 19.09.2016 beschlossen, für den Bereich „Wilhelminenstraße“ einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aufzustellen. Mit Ausweisung des Wohngebietes beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum für Einheimische zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Dieses soll den Bedarf für die heranwachsende einheimische Bevölkerung für die nächsten fünf bis zehn Jahre decken.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Lage am Ortsrand. Als Zielgruppen möchte die Gemeinde vor allem Menschen ansprechen, die einen Wohnsitz in ländlicher Umgebung und enger Verzahnung mit Natur- und Landschaft suchen.

Der vorliegende Entwurf wurde nach regionalplanerischen Gesichtspunkten geprüft:

#### **Bedarf**

Sommerkahl liegt gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Bayerischer Untermain im Allgemeinen ländlichen Raum, eine zentrale Funktion ist nicht zugewiesen. Laut Ziel B II 1.8 soll sich die Siedlungstätigkeit in diesen Gemeinden im Wohnsiedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen und damit dem örtlichen Bedarf angepasst werden.

Das ILEK der Allianz Kahlgrund-Spessart aus dem Jahre 2008 hat insgesamt 156ha freie Wohnbauflächenreserven in den zehn beteiligten Kommunen ermittelt und geht davon aus, dass damit der „Bedarf für die nächsten Jahrzehnte gedeckt“ ist. In der Gemeinde Sommerkahl stehen laut Flächenmanagement-Datenbank der Kommunalen Allianz am 01.12.2016 fünf Wohnbauflächen zum Verkauf (hausnummer-frei.de). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Taubenfeld bestehen zudem weitere Baulücken.

Die Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt ermittelt einen Bedarf von minus 11 Wohneinheiten für die Gemeinde Sommerkahl bis ins Jahr 2028. Angenommen ist hierbei eine Bevölkerungsentwicklung von -6% zwischen 2015 und 2028, wie durch das Landesamt für Statistik prognostiziert. Ebenso ist bereits eine weitere Verringerung der Belegungsdichte je Wohneinheit einberechnet.

Ohne diese Annahme betrüge der Bedarf an Wohneinheiten bis 2028 minus 33. Bestehende Baulücken oder Leerstände sind dabei noch nicht berücksichtigt und würden den angenommenen Bedarf weiter verringern.

Gemäß LEP in Verbindung mit dem Regionalplan 1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, Grundsatz B II 1.1 Satz 2 Spiegelstrich 2, Ziel B II 2.2 Abs. 2 und 3 Regionalplan 1). In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 (Erforderlichkeit des Bedarfsnachweises).

Um darzulegen, ob den o.a. Festlegungen Rechnung getragen wird, ist das Erfordernis der Planung in der vorliegenden Größenordnung entsprechend dem vorgenannten IMS über Angaben in den vorliegenden Begründungen hinaus detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung, Reserveflächen und Standortalternativen) zu begründen. Insbesondere sollte dargelegt werden, warum der Bedarf der heranwachsenden Bevölkerung in den nächsten 5 – 10 Jahren nicht durch die bereits verfügbaren Flächen gedeckt werden kann. Zudem sollte dargelegt werden, welche Anstrengungen zur Aktivierung der bestehenden Leerstände und Baulücken unternommen wurden. Falls die bestehenden Baulücken und Leerstände nicht marktgängig sind, etwa da keine Verkaufsbereitschaft besteht, sollte erläutert werden, wie eine weitere „Hortung“ von Baulücken im jetzt neu auszuweisenden Gebiet vermieden werden soll.

### **Trenngrün T22 zwischen Sommerkahl und Vormwald:**

Die aktuelle Planung berührt das Trenngrün T22 des Regionalplans Bayerischer Untermain nicht. In der Begründung, Seite 5, wird jedoch als Wunsch der Verwaltung für die städtebauliche Konzeption ein möglicher Anschluss/Fortführung im Osten genannt. Eine weitere Bebauung in Richtung Vormwald wäre mit den Zielen des Trenngrüns jedoch nicht vereinbar und müsste demzufolge durch den Regionalen Planungsverband Bayerischer Untermain abgelehnt werden.

### **Fazit**

Gegen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Gemeinde Sommerkahl werden insoweit Bedenken erhoben, als bislang der Bedarf in der Begründung des Bebauungsplans nicht hinreichend dargelegt ist. Insbesondere sollte erläutert werden, warum der Bedarf nicht bereits durch bestehende Potenziale gedeckt werden kann, welche Bemühungen zur Aktivierung der Baulücken und Leerstände unternommen wurden. Auch sollte erläutert werden, wie die Hortung von Baugrundstücken im neuen Baugebiet „Wilhelminenstraße“ verhindert werden soll.

### Hierzu ist folgendes festzustellen:

*Die noch freien Baulücken sind das Ergebnis einer Grundstückspolitik, wie sie in den letzten Jahrzehnten in fast allen ländlichen Gemeinden praktiziert wurde. Im Zuge der damaligen gesetzlichen Baulandumlegungen konnte trotz des gesetzlichen Flächenbeitrages von max. 30% nur verhältnismäßig wenige Baugrundstücke für die Gemeinde geschaffen werden.*

*Diese Grundstücke wurden seitens der Gemeinde nach Baureifmachung zeitnah mit einem Baugebot weiterveräußert. Die übrigen, in privater Hand befindlichen Baugrundstücke wurden dann zwar teilweise über die Jahre sukzessive bebaut, allerdings stehen die noch verbleibenden, in privater Hand befindlichen Baugrundstück dem Markt nicht zur Verfügung. In der Regel werden diese als „private Geldanlage“ gehortet, eine mittelfristige Veräußerung ist deshalb nicht sehr wahrscheinlich.*

*Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied in der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart, welche eine kostenlose Grundstücks- und Immobilienbörse betreibt. Erst vor wenigen Wochen wurden alle 49 Grundstückseigentümer freier Baugrundstücke angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob ein Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt ist. Die Bereitschaft ist bisher allerdings sehr gering.*

*In Sommerkahl sind zurzeit 6 Grundstücke eingestellt, wovon eines ein Gewerbegrundstück ist. Von den 5 verbleibenden Wohnbaugrundstücken sind bereits 3 kurz vor dem Verkauf zum Zwecke einer Bebauung. Weitere 3 Baulücken, welche nicht in hausnummer-frei.de eingestellt sind, werden ebenfalls in naher Zukunft bebaut. Die Planungen (Bauanträge) hierfür sind bereits in Vorbereitung.*

*Trotz dem Verkaufes aller gemeindlicher Grundstücke im Baugebiet „Taubenfeld-Ernstkirchner Straße-Im Felgen“ wird weiterhin - insbesondere auch von jungen Familien - bei der Gemeinde nach bezahlbaren Bauland nachgefragt. Diese Anfragen kommen nicht nur von ortsansässigen Familien, sondern teilweise sogar von außerhalb des Landkreises. Ein Kriterium neben den noch moderaten Grundstückspreisen sind die Infrastruktur der Gemeinde (Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) sowie die Nähe zum Unterzentrum Schöllkrippen.*

*In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sommerkahl kontinuierlich angestiegen. Die negative Prognose des Landesamtes für Statistik kann deshalb nicht nachvollzogen werden.*

*Im vorliegenden Fall wurden die gesamten Flächen südlich der Wilhelminenstraße im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden.*

#### Beschluss:

Den Ausführungen der Planerin und der Verwaltung wird voll umfänglich zugestimmt. Die Ausweisung der besagten Wohnbauflächen ist aus v. g. Gründen unumgänglich und nach Auffassung der Gemeinde auch begründet. Insoweit werden die Bedenken des Regionalen Planungsverbandes nicht berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

### 7.1.9 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

vom 09.01.2017

Aus fachlicher Sicht sind dazu folgende Anmerkungen vom Wasserwirtschaftsamt veranlasst:

#### Trinkwasserschutz/Wasserversorgung

Der Bescheid zur Grundwasserentnahme der Gemeinde Sommerkahl war bis zum 31.12.2005 befristet. Ein gültiger Entnahmebescheid liegt dem Wasserwirtschaftsamt nicht vor. Mit Gutachten vom 16.07.2015 wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes zur Verlängerung der Grundwasserentnahme Stellung genommen. Da noch verschiedene Messungen durchzuführen bzw. Fragen zu klären sind, wurde eine Befristung auf 5 Jahre vorgeschlagen. Hinsichtlich der Trinkwasseraufbereitung (Mischungsverhältnisse) sollte das Gesundheitsamt gehört werden. Der derzeitige Sachstand ist dem Wasserwirtschaftsamt nicht bekannt.

Im Wasserrechtsantrag wurde seitens der Gemeinde eine Reduzierung der Grundwasserentnahme auf 55.000 m<sup>3</sup>/a beantragt. Aus den Jahresberichten nach EÜV der letzten Jahre ergeben sich für die Eigenförderung folgende Entnahmemengen in m<sup>3</sup>:

2010:	44.280
2011:	44.049
2012:	51.078
2013:	45.933
2014:	54.441
2015:	61.004

Die Entnahmemengen für 2016 liegen noch nicht vor. Da im vorliegenden Bebauungsplan eine Vielzahl von neuen Wohneinheiten geplant ist, halten wir im Vorfeld eine Klärung folgender Fragen für erforderlich:

- Vorlage der Entnahmemengen für 2016
- Grund der Überschreitung von 2015/16
- Künftiger Wasserbedarf und Deckung

Ein Wasserschutzgebiet ist von der Planung derzeit nicht betroffen.

#### Abwasserbeseitigung/Mischwasserbehandlung

Aktuell ist die Mischwasserbehandlung im Einzugsgebiet der Kläranlage des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund im Nachweisverfahren erstellt bzw. überprüft. Die geplante Fläche ist auch enthalten (F35).

Laut oben erwähnter Überrechnung, soll das Gebiet im Mischsystem entwässern. Die Mischwasserbehandlung erfolgt im Regenüberlauf „Sommerkahl R07 RUE Obersommerskahl“. Auf eine ausreichende Mischwasserbehandlung sowie die Leistungsfähigkeit der bestehenden Kanäle ist zu achten.

### Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiete

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden, bis auf einen kurzen Abschnitt, an die südliche Grundstücksgrenze (Flur-Nr. 2464) der Speckkahl, ein Gewässer III. Ordnung mit Anlagenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG. Inwieweit die bestehenden „Wohn-/Nebengebäude“ oder sonstigen vorhandenen Bauten gemäß den Ausführungen in der Planzeichenerklärung tatsächlich „Bestandsschutz“ haben, ist rechtlich zu klären.

- Auch wenn das Gewässer selbst nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt, sind die vom Gewässer ausgehenden möglichen Auswirkungen bei Hochwasser zu beachten und aus wasserwirtschaftlicher Sicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu würdigen. Gemäß dem Internetkartendienst „Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete“ ([www.iug.bayern.de](http://www.iug.bayern.de)) wird der überplante Bereich teilweise als wassersensibler Bereich eingestuft.

Für die Speckkahl gibt es im Bereich des Bebauungsplanes nach hiesiger Kenntnis weder ein ermitteltes, vorläufig gesichertes noch ein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet für ein Hochwasserereignis mit der Jährlichkeit von 100 Jahren (Bemessungs-hochwasser).

Im Überschwemmungsgebiet sind grundsätzlich jegliche Maßnahmen auszuschließen, die den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nachteilig verändern. Auch darf die Hochwasserrückhaltung z.B. durch Auffüllungen o.ä. nicht beeinträchtigt werden. Insofern ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch entsprechend regelnde Festsetzungen auf wasserwirtschaftliche Themen einzugehen.

Da offensichtlich auch der Gemeinde Sommerkahl die Überschwemmungsgrenzen (HQ<sub>100</sub>) nicht bekannt sind (ein entsprechender Eintrag im Bebauungsplan ist nicht vorhanden), sind diese zu ermitteln und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes planlich darzustellen und durch entsprechende textliche Festsetzungen in der Planlegende mit aufzunehmen.

Unabhängig der Ergebnisse aus der Ermittlung des Überschwemmungsgebietes ist entlang des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite explizit im Bebauungsplan auszuweisen. Dieser dient beispielsweise der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des Gewässers, der Möglichkeit der Durchführung einer ordnungsgemäßen möglichst ungehinderten Gewässerunterhaltung, der Verminderung von Stoffeinträgen sowie der Sicherung des Wasserabflusses.

Da der Abflussbereich (Fließgeschwindigkeit größer 0,3 bis 0,5 m/s) des Gewässers grundsätzlich von abflussbehindernden baulichen Anlagen freizuhalten ist, kann für die Sicherung des Wasserabflusses entsprechend dem Ergebnis der Überschwemmungsgebietsermittlung auch ein größerer Abstand von 5 m notwendig sein.

Der noch konkret festzulegende freizuhaltende Abflussbereich ist von jeglicher Bebauung bzw. abflussbehindernden baulichen Anlagen (wie z.B. Gartenhütten, Zäune, Mauern) oder auch abflussbehindernde Bepflanzung wie z.B. dichte Hecken (siehe Planzeichenerklärung – „private Grünfläche (Entwicklung von Strauchhecken“), Ablagerungen aller Art etc. oder sonstigen Veränderungen (z.B. Geländeauffüllungen) freizuhalten.

- In der Planzeichenerklärung ist die Rede davon, dass die festgelegte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> überschritten werden darf, soweit es sich um passive Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt. Überschwemmungsgebiete sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich kein Bauland (Schutz der Bürger vor Hochwasser). Da die Überschwemmungsgrenzen derzeit nicht vorliegen, kann zu den geplanten Baugrenzen zum jetzigen Zeitpunkt keine abschließende Aussage getroffen werden.
- Südlich der Wilhelminenstraße soll am Fuß des relativ steilen Hangs eingegriffen werden, um dort eine Bebauung zu ermöglichen. Das bergseitig der geplanten Bebauung bei selteneren Starkniederschlagsereignissen abfließende Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen wirksam vor der Bebauung abzufangen und schadlos an der geplanten Bebauung vorbei dem Vorfluter zuzuführen. Dies gilt insbesondere im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen (entwässernder Graben).
- Gegen Schichten- und Hangdruckwasser sind bei den Bauvorhaben Vorkehrungen zu treffen.

### **Beurteilung:**

Zu 1:

*Das Gesundheitsamt wurde am Verfahren beteiligt. Mit Stellungnahme vom 30.11.2016 hat das Gesundheitsamt mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Einwände bestehen.*

### **Zu den aufgeführten Entnahmemengen ist folgendes festzustellen:**

*Die Vorlage der Entnahmemengen für 2016 erfolgt turnusgemäß mit dem Jahresbericht im März 2017 direkt an das Wasserwirtschaftsamt.*

*Die erhöhte Entnahme im Jahr 2012 ist darauf zurückzuführen, dass in diesem Zeitraum das Baugebiet „Felgen“ erschlossen“ wurde. Nach einer solchen Ausbaumaßnahme ist es zwingend erforderlich, dass nach Abschluss der Arbeiten anschließend alle neugebauten und auch bereits vorhandenen Versorgungsleitungen eingehend gespült und desinfiziert werden.*

*Das gleiche trifft für die erhöhte Entnahme im Jahr 2014 zu. Zu diesem Zeitpunkt waren im Zuge des Ausbaus der Wilhelminenstraße (Abschnitt I) ebenfalls intensive Spül- und Desinfektionsmaßnahmen erforderlich.*

*Die Überschreitung im Jahr 2016 ist auf einen massiven Rohrbruch zurückzuführen, welche aufgrund der außerörtlichen Lage nicht sofort als solcher zu erkennen war.*

Zu 2:

*Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK). Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind dem Abwasserverband bekannt und in der Bedarfsberechnung berücksichtigt.*

Zu 3:

*Alle Bauten, welche zum Zeitpunkt ihrer Errichtung baurechtlich genehmigt wurden, genießen Bestandsschutz. Bauliche Anlagen, welche zum Zeitpunkt ihrer Errichtung keiner Genehmigung bedurften (verfahrensfreie Vorhaben) und die zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten haben, genießen ebenfalls Bestandsschutz.*

*Bezüglich der geforderten Berechnung der HQ-100-Linie wird auf die Ausführungen unter 1.3 zur Stellungnahme des Landratsamtes Wasser- und Bodenschutz wie folgt Bezug genommen:*

*„Primär sollte mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes die Bebaubarmachung einer Häuserzeile südlich der Wilhelminenstraße erreicht werden. Zu diesem Zweck wäre es ausreichend gewesen, lediglich die südlichen Hanggrundstücke in den Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes einzubeziehen. Der übrige Bereich nördlich der Wilhelminenstraße sowie beidseitig der Straße „Haidbergweg“ gelegenen Grundstück sind – bis auf 3 Baulücken – vollständig bebaut. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich jetzt schon nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes ist nicht zwingend notwendig.*

*Da die Gemeinde immer bestrebt ist, geordnete städtebauliche Vorgaben zu schaffen, bot es sich an, diese Flächen in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes einzubeziehen. Dadurch kann die Gemeinde – im Gegensatz zum Innenbereich nach § 34 BauGB – planerisch und städtebaulich wesentlich mehr Einfluss auf die bauliche Entwicklung nehmen. Alleine durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baufenster kann in diesem Bereich erreicht werden, dass der rückwärtige Grundstücksteil von künftiger Bebauung freigehalten wird. Dies ist sicherlich auch im Sinne des Gewässer- und Bodenschutzes.*

*Eine Berechnung des HQ-100 macht deshalb aus Sicht der Gemeinde wenig Sinn, da – wie bereits erwähnt – der Bereich fast vollständig bebaut ist und schon aus kostentechnischer Sicht in keinem Verhältnis steht.*

*Sollte sich zeigen, dass hier keine einvernehmliche Lösung mit den zuständigen Behörden abzeichnet, wird sich die Gemeinde Sommerkahl durchaus mit dem Gedanken tragen, den Geltungsbereich auf die Grundstücke südlich der Wilhelminenstraße zurückzunehmen.*

*Zu Überschwemmungsgebiet:*

*Nördlich der Wilhelminenstraße erfolgt lediglich ein Baulückenschluss mit bis max. 3 Wohngebäuden. Zwar werden die Grundstücke von der Darstellung der wassersensiblen Bereiche tangiert, allerdings nur im rückwärtigen Bereich. Die vorderen Bereiche, in welchem die Standorte für die Wohngebäude vorgesehen sind, befinden sich nicht mehr im wassersensiblen Bereich.*

*Auch gab es die letzten Jahrzehnte bezüglich von Hochwasser und Überschwemmungen in diesem Bereich keine Auffälligkeiten. Sicherlich kann für die Zukunft eine Gefährdung durch ein hundertjähriges Hochwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine HQ-100 –Berechnung ändert allerdings nichts an den tatsächlichen Gegebenheiten, da der Bereich ja fast schon vollständig bebaut ist.*

*Im südlichen Bereich der Wilhelminenstraße werden sich die künftigen Wohnhäuser aufgrund der Hanglage nicht auf Straßenniveau befinden. Eine Gefährdung durch Hochwasser dürfte dort deshalb nicht gegeben sein.*

*Ein Hinweis auf evtl. Gefährdung durch Hochwasser mit dem Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise für die Grundstücke nördlich der Wilhelminenstraße wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen“.*

*Die Pflanzempfehlung von Bäumen im nördlichen Geltungsbereich wird entfernt.*

*Entlang des Gewässers wird ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite explizit im Bebauungsplan ausgewiesen.*

*Bei allen Neubaumaßnahmen ist ein Nachweis des Hochwasserschutzes (HQ 100) zu führen.*

*Die Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> wird für die Baufelder nördlich der Wilhelminenstraße entlang des Bachlaufes herausgenommen.*

*Der bestehende Oberflächenwasserkanal wird neu verlegt, um für diese Grundstücke Vorkehrungen gegen Schichten- und Hangdruckwasser vorzubeugen.*

#### Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird entsprechend der v. g. Ausführungen teilweise berücksichtigt.

Auf die Berechnung des HQ-100 wird aus v. g. Gründen verzichtet.

Abstimmung: 10:0

#### 7.1.10 Regierung von Unterfranken

vom 20.12.2016

Die Regierung von Unterfranken nimmt als höhere Landesplanungsbehörde in ihrer Eigenschaft als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf die Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB und Berücksichtigungspflicht von Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Art. 3 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. Art. 2 Nrn. 3 und 4 BayLplG zu den im Betreff genannten Bauleitplanentwürfen wie folgt Stellung:

Gemäß Begründung zum Bebauungsplanentwurf hat der Gemeinderat Sommerkahl am 19.09.2016 beschlossen, für den Bereich „Wilhelminenstraße“ einen Bebauungsplan zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes aufzustellen. Mit Ausweisung des Wohngebiets beabsichtigt die Gemeinde, Wohnraum für Einheimische zu schaffen und auch ihre lokale Versorgungsfunktion zu sichern. Dieses soll den Bedarf für die heranwachsende einheimische Bevölkerung für die nächsten fünf bis zehn Jahre decken.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der besonderen topographischen Lage am Ortsrand. Als Zielgruppen möchte die Gemeinde vor allem Menschen ansprechen, „die einen Wohnsitz in ländlicher Umgebung und enger Verzahnung mit Natur- und Landschaft“ suchen.

Der vorliegende Entwurf wurde nach landesplanerischen Gesichtspunkten geprüft:

#### **Bedarf**

Sommerkahl liegt gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Bayerischer Untermain im Allgemeinen ländlichen Raum, eine zentrale Funktion ist nicht zugewiesen. Laut Ziel B II 1.8 soll sich die Siedlungstätigkeit in diesen Gemeinden im Wohnsiedlungsbereich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Damit ist bei neuen Wohnbauflächen insbesondere auf den Eigenbedarf der jeweiligen Gemeinde abzustellen.

Das ILEK der Allianz Kahlgrund-Spessart aus dem Jahre 2008 hat insgesamt 156ha freie Wohnbauflächenreserven in den zehn beteiligten Kommunen ermittelt und geht

davon aus, dass damit der „Bedarf für die nächsten Jahrzehnte gedeckt“ ist. In der Gemeinde Sommerkahl stehen laut Flächenmanagement-Datenbank der Kommunalen Allianz am 01.12.2016 fünf Wohnbauflächen zum Verkauf (hausnummerfrei.de). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Taubenfeld bestehen zudem weitere Baulücken.

Die Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt ermittelt einen Bedarf von minus 11 Wohneinheiten für die Gemeinde Sommerkahl bis ins Jahr 2028. Angenommen ist hierbei eine Bevölkerungsentwicklung von -6% zwischen 2015 und 2028, wie durch das Landesamt für Statistik errechnet. Ebenso ist bereits eine weitere Verringerung der Belegungsdichte je Wohneinheit einberechnet. Ohne diese Annahme betrüge der Bedarf an Wohneinheiten bis 2028 sogar minus 33. Bestehende Baulücken oder Leerstände sind dabei noch nicht berücksichtigt und würden den Bedarf weiter verringern. Ein Eigenbedarf der Gemeinde ist damit nicht ersichtlich.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden; die in den Siedlungsgebieten vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung sind möglichst vorrangig zu nutzen (Festlegungen 3.1 i. V. m. 1.2.1 Abs. 2 und 3.2 LEP, Grundsatz B II 1.1 Satz 2 Spiegelstrich 2, Ziel B II 2.2 Abs. 2 und 3 Regionalplan 1). In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das IMS vom 15.10.03 Nr. IIB6/5-8126-003/00 (Erforderlichkeit des Bedarfsnachweises).

Um darzulegen, ob den o.a. Festlegungen Rechnung getragen wird, ist das Erfordernis der Planung in der vorliegenden Größenordnung entsprechend dem vorgenannten IMS über Angaben in den vorliegenden Begründungen hinaus detailliert und nachvollziehbar (insbesondere mit Angaben zur Bedarfsberechnung, Reserveflächen und Standort-alternativen) zu begründen. Insbesondere sollte dargelegt werden, warum der Bedarf der heranwachsenden Bevölkerung in den nächsten 5 – 10 Jahren nicht durch die bereits verfügbaren Flächen gedeckt werden kann.

### **Trenngrün T22 zwischen Sommerkahl und Vormwald:**

Die aktuelle Planung berührt das Trenngrün T22 des Regionalplans Bayerischer Untermain nicht. In der Begründung, Seite 5, wird jedoch als „Wunsch der Verwaltung“ für die städtebauliche Konzeption ein „möglicher Anschluss/Fortführung im Osten“ genannt. Eine weitere Bebauung in Richtung Vormwald wäre mit den Zielen des Trenngrüns jedoch nicht vereinbar und müsste demzufolge durch die höhere Landesplanungsbehörde abgelehnt werden.

Das Sachgebiet Städtebau sieht ebenso die Notwendigkeit, den Bedarf nachzuweisen und schließt sich den Einschätzungen an.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung sowie des Städtebaus. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

### Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Die noch freien Baulücken sind das Ergebnis einer Grundstückspolitik, wie sie in den letzten Jahrzehnten in fast allen ländlichen Gemeinden praktiziert wurde. Im Zuge der damaligen gesetzlichen Baulandumlegungen konnte trotz des gesetzlichen Flächenbeitrages von max. 30% nur verhältnismäßig wenige Baugrundstücke für die Gemeinde geschaffen werden.*

Diese Grundstücke wurden seitens der Gemeinde nach Baureifmachung zeitnah mit einem Baugebot weiterveräußert. Die übrigen, in privater Hand befindlichen Baugrundstücke wurden dann zwar teilweise über die Jahre sukzessive bebaut, allerdings stehen die noch verbleibenden, in privater Hand befindlichen Baugrundstück dem Markt nicht zur Verfügung. In der Regel werden diese als „private Geldanlage“ gehortet, eine mittelfristige Veräußerung ist deshalb nicht sehr wahrscheinlich.

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied in der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart, welche eine kostenlose Grundstücks- und Immobilienbörse betreibt. Erst vor wenigen Wochen wurden alle 49 Grundstückseigentümer freier Baugrundstücke angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob ein Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt ist. Die Bereitschaft ist bisher allerdings sehr gering.

In Sommerkahl sind zurzeit 6 Grundstücke eingestellt, wovon eines ein Gewerbegrundstück ist. Von den 5 verbleibenden Wohnbaugrundstücken sind bereits 3 kurz vor dem Verkauf zum Zwecke einer Bebauung. Weitere 3 Baulücken, welche nicht in hausnummer-frei.de eingestellt sind, werden ebenfalls in naher Zukunft bebaut. Die Planungen (Bauanträge) hierfür sind bereits in Vorbereitung.

Trotz dem Verkaufes aller gemeindlicher Grundstücke im Baugebiet „Taubenfeld-Ernstkirchner Straße-Im Felgen“ wird weiterhin - insbesondere auch von jungen Familien - bei der Gemeinde nach bezahlbaren Bauland nachgefragt. Diese Anfragen kommen nicht nur von ortsansässigen Familien, sondern teilweise sogar von außerhalb des Landkreises. Ein Kriterium neben den noch moderaten Grundstückspreisen sind die Infrastruktur der Gemeinde (Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) sowie die Nähe zum Unter-zentrum Schöllkrippen.

In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sommerkahl kontinuierlich angestiegen. Die negative Prognose des Landesamtes für Statistik kann deshalb nicht nachvollzogen werden.

Im vorliegenden Fall wurden die gesamten Flächen südlich der Wilhelminenstraße im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden.

#### Zu Trenngrün T22 zwischen Sommerkahl und Vormwald:

Der „Anschluss im Osten“ wird hier falsch interpretiert. Der Verwaltung geht es lediglich darum, die bereits vorhandene Bausubstanz in den Geltungsbereich mitaufzunehmen, damit für die Zukunft eine städtebauliche Ordnung gewährleistet ist. Bisher sind die Grundstücke dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen, in welchem die Gemeinde weniger Einfluss auf die bauliche Entwicklung und Gestaltung nehmen kann, als innerhalb eines Bebauungsplanes.

Zu keinem Zeitpunkt wurde eine Schaffung von zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Osten angestrebt. Davon abgesehen, entspräche dies auch nicht dem Entwicklungsgebot, da der Flächennutzungsplan die dortigen Flächen als Flächen für die Landwirtschaft darstellt.

#### Beschluss:

Den Ausführungen der Planerin u. der Verwaltung wird voll umfänglich zugestimmt. Die Ausweisung der besagten Wohnbauflächen ist aus v. g. Gründen unumgänglich u. nach Auffassung der Gemeinde auch begründet. Insoweit werden die Bedenken der Regierung von Unterfranken als nicht zutreffend erachtet u. deshalb nicht berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

### 7.1.11 Regierung von Oberfranken

vom 05.01.2017

Von der Regierung von Oberfranken werden gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben.

Im Umfeld insbesondere nördlich und unmittelbar östlich des angefragten Bereiches ist umfangreicher Altbergbau nachweisbar. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Auszeichnungen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, Auffüllungen, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Weiter wird empfohlen, die freigelegten Baugrubensohlen von einem Sachverständigen auf Spuren alten Bergbaus abnehmen zu lassen.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

#### Beschluss:

Es wird ein Hinweis hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstimmung: 10:0

### 7.1.12 Telekom Deutschland GmbH

vom 12.12.2016

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

#### Zu dem Bebauungsplan nimmt die Telekom wie folgt Stellung:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes "Wilhelminenstraße" der Gemeinde Sommerkahl bestehen unsererseits keine Einwände.

Im Geltungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien unseres Unternehmens, die aus dem beigefügten Bestandsplan ersichtlich sind.

Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei Ihren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen. Für den Anschluss der neu zu erschließenden Grundstücke ist das Verlegen neuer Leitungen erforderlich.

#### Beschluss:

Die Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Telekommunikationslinien ist nicht bebauungsplanrelevant, sondern wird im Rahmen der nachfolgenden Projektplanungen und der dafür notwendigen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geklärt.

Abstimmung: 10:0

### 7.1.13 Bayerisches Landesamt für Denkmalspflege

vom 02.01.2017

Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

#### **Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

#### **Art. 8 Abs. 1 DSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### **Art. 8 Abs. 2 DSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält einen Abdruck dieses Schreibens mit der Bitte um

Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

#### **Beschluss:**

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

7.1.14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

vom 19.12.2016

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ nimmt das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (ADBV Aschaffenburg) wie folgt Stellung:

1. Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplanvorentwurfs vom 01.11.2016 entspricht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 09.12.2016.
2. Bei allen Geobasisdaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (z.B. Digitale Flur-karte oder Luftbild) ist aus Lizenz- und Nutzungsrechtlichen Gründen der Copyvermerk anzubringen. „ *Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 20..*“
3. Da Flurstücksgrenzen im Bereich des Umrings zum Bebauungsplanvorentwurf teil-weise nicht abgemarkt sind, wird eine Vermessung und Abmarkung des Umringes empfohlen. Dies betrifft vor allem die nördliche Grenze des Bebauungsplanvorentwurfs zum Sommerkahler Bach Flurstück 2464. Hier wäre zunächst der tatsächliche Bachverlauf einzumessen und gegebenenfalls katasterteknisch zu behandeln.
4. Die Wilhelminenstraße Flurstück 181 sowie der Haidbergweg Flurstück 6449 der Gemarkung Sommerkahl sind nur teilweise in das Verfahren einbezogen. Eine frühzeitige Vermessung und Berechnung der einbezogenen bzw. nicht einbezogenen Flurstücksteile ist vorteilhaft. Weiterhin liegt für Flurstück 181 dem ADBV Aschaffenburg ein Antrag auf Grenzwiederherstellung sowie auf Vermessung eines Vereinfachten Umlegungsverfahrens vor. Diese Anträge befinden sich zurzeit in Bearbeitung. Einen Termin für den Abschluss dieser Arbeiten ist noch nicht abzusehen. Um hier Probleme bei der zeitlichen Abwicklung zu vermeiden, wäre eine Zerlegung von Flurstück 181 am Verfahrensrand des Bebauungsplan-Vorentwurfs sinnvoll.
5. Der Eigentümer von Flurstück 7463 hat die Zerlegung seines Flurstückes beantragt.  
Für die Bearbeitung des Verfahrens ist noch kein Termin vorgesehen.
6. Für Flurstück 6250 liegt dem ADBV Aschaffenburg ein Antrag auf Einmessung von Gebäudeveränderungen vor. Der Antrag befindet sich z. Z. noch in Bearbeitung.
7. In der Begründung zum Vorentwurf wird Flurstück 5934 als nur teilweise in das Verfahren einbezogen aufgeführt. Nach der Kartendarstellung müsste Flst. 5934 vollständig einbezogen sein.
8. Für eine zügige Bearbeitung eines Umlegungsverfahrens ist unter anderem eine frühzeitige Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummernbezeichnungen im Verfahrensgebiet von Vorteil.

**Beurteilung:**

Zu Nr. 1 und 2:

*Der Bebauungsplan und die Begründung werden mit dem Quellenvermerk ergänzt.  
“Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung: Stand 09.12.2016“*

*Zu Nr. 3:*

*Die Abmarkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte erst dann erfolgen, wenn dieser eine gewisse Planreife aufweist und nicht mehr mit wesentlichen Änderungen zu rechnen ist.*

*Zu Nr. 4:*

*Die Abmarkung der Wilhelminenstraße sollte erst nach erfolgtem Ausbau vorgenommen werden, da ansonsten eine „Mehrfachvermessung“ erforderlich wird.*

*Zu Nr. 5:*

*Die hier beantragte Zerlegung orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes und wird unserer Kenntnis nach zum Zwecke der vorzeitigen Veräußerung vorgenommen. Aus planungsrechtlicher Sicht spricht nichts dagegen.*

*Zu Nr. 6:*

*Im Gemarkungsbereich Sommerkahl existiert nach den uns vorliegenden Unterlagen kein Grundstück mit der Flurnummer 6250.*

*Zu Nr. 7:*

*Hier wird auf die Ausführungen zu Nr. 3 verwiesen.*

*Zu Nr. 8:*

*Eine Hausnummer- und Straßenzuteilung sollte erst dann erfolgen, wenn die Grundstückseinteilungen verbindlich feststehen.*

**Beschluss:**

Die Stellungnahme wird entsprechend der Beurteilung der Planerin und der Verwaltung – teilweise -berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

**7.1.15 Bayernwerk AG**

vom 19.12.2016

Die Bayernwerk AG teilt mit, dass über den Geltungsbereich eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung mit einem Schutzzonenbereich von 10,0 m beiderseits der Leitungssachse, sowie eine 0,4-kV-Niederspannungsfrei- und -kabelleitungen mit einem Schutzzonenbereich von 1,0 m beiderseits der Leitungssachse ihres Unternehmens verläuft.

Zur Information möchte die Bayernwerk AG bereits in diesem Station mitteilen, dass ein Ersatzbau der 20 kV-Mittelspannungsfreileitung in Kabelbauweise, sowie eine Ersatzbau der Maststation für 2017 geplant ist.

Diese Maßnahmen sind allerdings abhängig vom Fortschritt der Erschließungsmaßnahme durch die Gemeinde.

Nach erfolgter Verkabelung und Inbetriebnahme der neuen 20-kV-Kabelleitung ist die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung zum Abbau vorgesehen.

Bis dahin hat die 20 kV - Mittelspannungsfreileitung allerdings Bestandschutz.

**Beschluss:**

Die 0,4-kV-Niederspannungsfrei- und -kabelleitungen wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Abstimmung: 10:0

### 7.1.16 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstein vom 01.12.2016

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wie folgt Stellung:

Forstliche Belange werden nur durch die Planung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Flurnummer 7463/0 berührt. Dort grenzt im Norden auf Flurnummer 7471/0 Wald an, dessen Randbäume (Schwarzerlen und Birken) ca. 25 m hoch sind und einen Abstand von nur etwa 15-20 m zum geplanten Baukörper haben.

Das künftige Wohngebäude käme damit im potentiellen Fallbereich dieser Bäume zu liegen, ein Umstand, den wir grundsätzlich kritisch beurteilen. Auch wenn derzeit keine konkrete Gefährdungssituation durch umstürzende Bäume zu erkennen ist, kann diese mittelfristig nicht ausgeschlossen werden. Dies gilt vor allem im Hinblick darauf, dass Erlen und Birken keine langlebigen Baumarten sind und in absehbarer Zeit mit Zerfallserscheinungen zu rechnen ist. Außerdem würde eine Bebauung für den benachbarten Waldbesitzer zu Bewirtschaftungs-erschwernissen führen.

Unabhängig davon handelt es sich bei dem betroffenen Waldbereich um eine naturnahe, ökologisch wertvolle, bachbegleitende Bestockung. (Diese ist ein amtlich kartiertes Biotop mit der Kennnummer 5921-0052).

Eine aus Sicherheitsgründen später vollzogene Zurücknahme des Waldrandes hätte auch in dieser Hinsicht negative Auswirkungen und sollte durch eine Bebauung nicht vor-programmiert werden.

Immerhin wurden Teilflächen der Grundstücke Flurnummer 5935 und 5936 innerhalb des Bebauungsplanes ganz von der Bebauung ausgeschlossen, weil sie ein amtlich ausge-wiesenes Biotop sind.

#### Beurteilung:

*Hier muss zunächst entgegengehalten werden, dass sich in diesem Bereich bereits eine bauliche Anlage befindet. Die zusätzliche Bebauungsmöglichkeit wurde nur im unmittelbaren Anschluss an diese bereits vorhandene Bebauung vorgesehen. Im weiteren Verlauf Richtung Osten wurde das gesamte restliche Grundstück als private Grünfläche dargestellt. Eine weitere Bebauung in diesem Bereich ist somit definitiv ausgeschlossen.*

*Sollte auf eine Aufnahme des Grundstücks in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes verzichtet werden, wäre das Grundstück immer noch nach § 34 BauGB zu bebauen. In Innenbereich nach § 34 BauGB hat die Gemeinde weniger Möglichkeiten, auf eine künftige Bebauung einzuwirken. Erst durch die Aufnahme in den Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann die Gemeinde in diesem Bereich klare städtebauliche Vorgaben für die Zukunft schaffen.*

*Weiterhin liegt das Gelände im Bereich des Baches und der begleitenden Bewaldung wesentlich tiefer, als die geplante Bebauung im unmittelbaren Anschluss an die Wilhelminenstraße, sodass eine evtl. Gefährdung relativ gering sein dürfte.*

#### Beschluss:

Die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wird aus vorgenannten Gründen nicht berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

7.1.17 Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg

vom 04.01.2017

Nach dem Arbeitsprogramm des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken ist in der Gemeinde Sommerkahl kein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz anhängig oder geplant. Insoweit werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans flurbereinigungsrechtliche Belange nicht berührt.

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied der Interkommunalen Allianz „Kahlgrund-Spessart“. Wichtiges Ziel der Allianz ist die Innenentwicklung und Revitalisierung der Altortbereiche. Dadurch sollen die Ortskerne in ihrer Funktion gestärkt und einem Flächenverbrauch infolge einer Neuausweisung von Baugebieten am Ortsrand entgegengewirkt werden. Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sollten die Potentiale der Innenentwicklung ausgeschöpft werden, um die Wohnqualität des Altortbereichs zu erhalten und die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen effizient zu nutzen.

Das von der Interkommunalen Allianz im Jahr 2009 aufgestellte „Integrierte Ländliche Entwicklungskonzept“ (ILEK) empfiehlt in Anbetracht der demographischen Entwicklung und der Vielzahl bereits erschlossener Wohnbauflächenreserven durch eine Entwicklung im Bestand, weitere Flächenausweisungen am Ortsrand zu vermeiden. Die Berechnung des voraussichtlichen Wohnbauflächenbedarfs bis 2020 zeigte, dass mit ca. 120 ha bereits erschlossenen Wohnbauflächen der Bedarf für die nächsten Jahrzehnte gedeckt ist. Auch in der Gemeinde Sommerkahl, für die aktuell ein Bevölkerungsrückgang bis zum Jahr 2028 von ca. 4,7 % prognostiziert wird, besteht nach dem ILEK ein deutlicher Überhang an Wohnbauflächenreserven gegenüber dem Bedarf. Die beabsichtigte Neuausweisung von ca. 17 Baugrundstücken am Ortsrand wird zudem das Leerstandsrisiko im Ortskern von Sommerkahl verstärken.

In diesem Zusammenhang wird auf das Schreiben der Obersten Baubehörde vom 15.10.2003, Az. IIB6/5-8126-003/00 hingewiesen, wonach u.a. der Flächenbedarf für neue Bauflächen konkret und nachvollziehbar darzulegen ist. Diesbezügliche Aussagen sind in der vorliegenden Bauleitplanung nicht in ausreichendem Umfang enthalten.

Es bestehen daher vom Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans „Wilhelminenstraße“. Die Gemeinde sollte verstärkt Augenmerk auf die Innenentwicklung zur Stärkung des Altortbereichs richten. Das Leerstandsrisiko im Ortskern infolge der demographischen Entwicklung sollte nicht durch die Ausweisung neuer Bauplätze erhöht werden.

Die Gemeinde Sommerkahl wird gebeten, die Notwendigkeit der Aufstellung des Bebauungsplans zu überprüfen und insbesondere den Bedarf der neuen Bauflächen konkret und nachvollziehbar darzulegen.

Beurteilung:

Hier wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Regierung von Unterfranken unter 1.10 wie folgt Bezug genommen:

*Die noch freien Baulücken sind das Ergebnis einer Grundstückspolitik, wie sie in den letzten Jahrzehnten in fast allen ländlichen Gemeinden praktiziert wurde. Im Zuge der damaligen gesetzlichen Baulandumlegungen konnte trotz des gesetzlichen Flächenbeitrages von max. 30% nur verhältnismäßig wenige Baugrundstücke für die Gemeinde geschaffen werden.*

*Diese Grundstücke wurden seitens der Gemeinde nach Baureifmachung zeitnah mit einem Baugebot weiterveräußert. Die übrigen, in privater Hand befindlichen Baugrundstücke wurden dann zwar teilweise über die Jahre sukzessive bebaut,*

*allerdings stehen die noch verbleibenden, in privater Hand befindlichen Baugrundstück dem Markt nicht zur Verfügung. In der Regel werden diese als „private Geldanlage“ gehortet, eine mittelfristige Veräußerung ist deshalb nicht sehr wahrscheinlich.*

*Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied in der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart, welche eine kostenlose Grundstücks- und Immobilienbörse betreibt. Erst vor wenigen Wochen wurden alle 49 Grundstückseigentümer freier Baugrundstücke angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob ein Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt ist. Die Bereitschaft ist bisher allerdings sehr gering.*

*In Sommerkahl sind zurzeit 6 Grundstücke eingestellt, wovon eines ein Gewerbegrundstück ist. Von den 5 verbleibenden Wohnbaugrundstücken sind bereits 3 kurz vor dem Verkauf zum Zwecke einer Bebauung. Weitere 3 Baulücken, welche nicht in hausnummer-frei.de eingestellt sind, werden ebenfalls in naher Zukunft bebaut. Die Planungen (Bauanträge) hierfür sind bereits in Vorbereitung.*

*Trotz dem Verkaufes aller gemeindlicher Grundstücke im Baugebiet „Taubenfeld-Ernstkirchner Straße-Im Felgen“ wird weiterhin - insbesondere auch von jungen Familien - bei der Gemeinde nach bezahlbaren Bauland nachgefragt. Diese Anfragen kommen nicht nur von ortsansässigen Familien, sondern teilweise sogar von außerhalb des Landkreises. Ein Kriterium neben den noch moderaten Grundstückspreisen sind die Infrastruktur der Gemeinde (Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) sowie die Nähe zum Unter-zentrum Schöllkrippen.*

*In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sommerkahl kontinuierlich angestiegen. Die negative Prognose des Landesamtes für Statistik kann deshalb nicht nachvollzogen werden.*

*Im vorliegenden Fall wurden die gesamten Flächen südlich der Wilhelminenstraße im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden.*

#### Beschluss:

Den Ausführungen der Planerin und der Verwaltung wird voll umfänglich zugestimmt. Die Ausweisung der besagten Wohnbauflächen ist aus v. g. Gründen unumgänglich und nach Auffassung der Gemeinde auch begründet. Insoweit werden die Bedenken des Amtes für ländliche Entwicklung als nicht zutreffend erachtet und deshalb nicht berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

#### 7.1.18 Bayerischer Bauernverband, Würzburg

vom 13.01.2017

Der Bayerische Bauernverband teilt mit, dass beim Ausgleich des Wohnbaugebietes darauf zu achten ist, dass durch den kompensierenden Eingriff nicht wiederholt landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen wird und somit nicht mehr für die produktive Nutzung zur Verfügung steht. Der Bayerische Bauernverband fordert den Ausgleich außerhalb landwirtschaftlicher Flächen oder über **produktionsintegrierte Maßnahmen** vorzunehmen.

Produktionsintegrierte Anbausysteme, wie z.B. der Anbau alternativer Energiepflanzen, Agroforstsystemen, Blühstreifen, Lerchenfenster usw. sind ein wertvoller Baustein für eine Diversifizierung der landwirtschaftlichen Flächennutzung und trägt damit auch zu mehr Vielfalt sowie Biotopvernetzung für wildlebende Arten in der Fläche bei.

*Hierzu wird seitens des Landschaftsarchitekten Herr Trölenberg angemerkt, dass der Ausgleich im Wesentlichen innerhalb des Baugebietes erbracht wird, nämlich auf den ohnehin von der Bauausweisung betroffenen Grundstücken.*

#### Beschluss:

Die Anregungen werden entsprechend berücksichtigt.

Abstimmung: 10:0

#### 7.1.19 Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund

Es ist keine Stellungnahme eingegangen!

#### 7.1.20 Gasversorgung Main-Spessart GmbH

Es ist keine Stellungnahme eingegangen!

#### 7.1.21 Netzdienste Rhein-Main

Es ist keine Stellungnahme eingegangen!

#### 7.1.22 Bund Naturschutz in Bayern e.V. „Aschaffenburg

Es ist keine Stellungnahme eingegangen!

#### 7.1.23 Landesverband für Vogelschutz

Es ist keine Stellungnahme eingegangen!

## 7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB:

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 05.12.2016. bis 09.01.2017 statt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 20 vom 29.09.2016 hingewiesen.

Folgende Bürger haben eine Stellungnahme abgegeben:

### 7.2.1 Annemarie Büttner, Kestweg 3, 63825 Sommerkahl vom 13.12.2016

Als betroffene Anliegerin und Eigentümerin des Flurstückes 5942 möchte sie mitteilen, dass sie mit der geplanten bzw. im Planbild dargestellten Führung der Stromtrasse über ihr o.g. Grundstück nicht einverstanden ist.

Sie bittet darum, dass im weiteren Verfahren die Trassierung der Stromleitung außerhalb ihres Grundstücks vorgesehen wird.

#### Beschluss:

Die Stromtrasse wird in den öffentlichen Grünstreifen verlegt.

#### **Abstimmung:**

### 7.2.2 Pistner Markus, Hauptstraße 79, 63829 Krombach vom 03.01.2017

Unter Vorlage der den Rechtsanwälte und Fachanwälte Kaup und Goes erteilten Vollmacht zeigt der Rechtsanwalt Kaup an, dass Herr Markus Pistner, Hauptstraßen 79, 63829 Krombach mit der Wahrnehmung der Interessen des Herrn Markus Pistner beauftragt hat.

Herr Pistner ist Eigentümer des Grundstücks Flurnummer 5936, dass nach dem Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.09.2016 als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll.

Gegen die geplante Festsetzung sind folgende Einwände geltend zu machen:

#### Vorgeschichte:

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde das Grundstück Nr. 5936 noch als Bauerwartungsland angesehen, das nach dem Flächennutzungsplan als Wohnbaugebiet dargestellt sei (Schreiben vom 22.12.2015) und zum Preis von Euro 20,00 m<sup>2</sup> an die Gemeinde verkauft und zum günstigen Rückkaufpreis von Euro 81,00 m<sup>2</sup> zurück erworben könne (Schreiben vom 03.03.2016). Das Schreiben vom 03.03.2016 enthält bereits die Androhung, dass die Grundstückseigentümer vor der Alternative stehen, jetzt Euro 20,00 m<sup>2</sup> für Bauerwartungsland zu bekommen oder auf Dauer Eigentümer von Grünland zu sein. Die dem Schreiben der Gemeinde vom 03.03.2016 beigefügte Stellungnahme des Gutachterausschusses des Landratsamtes Aschaffenburg vom 22.02.2016 enthält den Hinweis, dass es sich nur um eine allgemeine fachliche Einschätzung zur Preisfindung handele und das die Preisfindung regelmäßig den beteiligten Vertragsparteien obliege. Pauschalierte Aussagen über die Wertigkeit seien mit Vorsicht zu behandeln. Eine weitergehende Aussage zum Wert der Flächen sei nur im Rahmen eines formalen kostenpflichtigen Verkehrswertgutachtens möglich.

Ein entsprechendes Verkehrsgutachten mit Aussagen zum Verkehrswert der einzelnen Flächen wurde von der Gemeinde nicht beauftragt.

Aufgrund des Hinweises des Gutachterausschusses hat unser Mandant einen Verkauf seines Grundstücks zum angebotenen Preis von Euro 20,00 m<sup>2</sup> abgelehnt und geltend gemacht, dass sein Grundstück als voll erschlossener Bauplatz im Bebauungszusammenhang mit dem Grundstück Haus Nr. 50 zu behandeln sei und das sich hieraus ein Verkehrswert von Euro 100,00 m<sup>2</sup> ergebe (Schreiben vom 08.02.2016, 19.04.2016 und 06.05.2016). Die Gemeinde antwortet mit Schreiben vom 23.05.2016, das der Ankaufspreis von Euro 20,00 m<sup>2</sup> vom Gemeinderat so beschlossen und nicht verhandelbar sei. Erneut wird in diesem Schreiben damit gedroht dass das Grundstück eine Biotopfläche sei und im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans „die entsprechende Darstellung laut amtlicher Biotopkartierung“ erfahre.

Die im Bebauungsplanentwurf umgesetzte Androhung einer Grünfläche ist aus den folgenden Gründen abwägungsfehlerhaft:

#### Verstoß gegen Anpassungs- und Entwicklungsgebot, §§ 7 und 8 Abs. 2 BauGB

Die Festsetzung des Grundstücks Flurnummer 5936 als öffentliche Grünfläche steht im Widerspruch zur Darstellung dieser Fläche als Bauland im Flächennutzungsplan. Dem Flächennutzungsplan ist bereits bekannt, dass die dargestellten Bauflächen in der Schutzzone eines Naturparks mit Biotopanteilen liegen. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan wurde das Grundstück Flurnummer 5936 auch im Flurbereinigungsverfahren als Bauland behandelt.

#### Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung, § 1 Abs. 7 2 BauGB

Als privater Belang ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Flurnummer 5936 einen Bebauungszusammenhang mit dem Grundstück Haus Nr. 50 bildet und als Bauland bereits voll erschlossen ist. Das Grundstück hat nach § 34 BauGB bereits Bauqualität. Die natürliche Bebauungsgrenze verläuft nicht auf dem Grundstück der letzten Bebauung Haus Nr. 50, sondern auf dem Grundstück Flurnummer 5934 mit dem in der Natur noch vorhandenen Wassergraben. Die Baulandqualität des Grundstücks wird bestätigt durch die Darstellung im Flächennutzungsplan, der keine Aussage dazu enthält, wo der planungsrechtliche Außenbereich beginnt.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche stellt somit einen entschädigungspflichtigen Eingriff in die Eigentumsposition des Herrn Pistner dar, § 42 Abs. 1 BauGB.

Die Biotopkartierung steht der Festsetzung des Grundstücks Flurnummer 5936 als Baufläche nicht entgegen.

Die in der Biotopkartierung ausgewiesene Teilfläche 09 entspricht schon nicht dem in der Natur tatsächlich vorhandenen Bestand. Der als schutzwürdig angesehene Graben liegt auf dem Grundstück Flurnummer 5934 außerhalb der amtlichen Biotopkartierung. Auch die Sträucher und Gehölze entlang der Wilhelminenstraße, die sich vom Pflanzenbewuchs auf den Grundstücken 5935 und 5936 nicht unterscheiden, liegen außerhalb der amtlichen Kartierung. Nach dem Bebauungsplanentwurf ist jedoch vorgesehen, dass der Wassergraben auf dem Grundstück Flurnummer 5934 und die Sträucher und Hecken entlang der Wilhelminenstraße der geplanten Bebauung weichen sollen.

Tatsächlich erhält die Biotopkartierung keine Angaben über einen gefährdeten Pflanzen- oder Tierbestand, ebenso wenig Angaben über notwendige Sicherungsmaßnahmen. Der in der Biotopkartierung ausgewiesene Bestand von Hecken, Magerwiesen und einem Graben geht über die umliegende Schutzzone des Naturparks nicht hinaus. Ebenso wie die Eingriffe in die Naturparkflächen sind die

Eingriffe in die Biotopflächen nach dem Naturschutzrecht ausgleichbar (§§ 15 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BNatSchG).

Nach den Angaben der Gemeinde wurde die Ausgleichbarkeit der geplanten Bauflächen bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes geklärt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes des Bebauungsplans.

Die Festsetzung des Grundstücks Flurnummer 5936 als öffentliche Grünfläche unter Hinweis auf die amtliche Biotopkartierung steht im Widerspruch zum Kaufangebot der Gemeinde, mit dem das Grundstück in Kenntnis der amtlichen Biotopkartierung noch als Bauerwartungsland angesehen wurde. Es besteht somit kein sachlicher Grund, das Grundstück Flurnummer 5936 anders zu behandeln und aus der geplanten Bebauung herauszunehmen. Der Hinweis auf die amtliche Biotopkartierung ist sachwidrig, spricht willkürlich, und dient einzig und allein dem Zweck, den Grundstückseigentümer dafür zu bestrafen, dass er sein Grundstück nicht der Gemeinde zum geforderten Ankaufspreis angeboten hat.

Die Festsetzung als öffentliches Grünland stellt sich für Herrn Pistner als unzulässige Negativplanung dar, die einer Enteignung gleich kommt. Es gibt keinen sachlichen Grund, das Grundstück Flurnummer 5936 aus der Bebauung herauszunehmen und anders zu behandeln als die übrigen Bauflächen. Herr Pistner hat Anspruch auf Gleichbehandlung. Die sein Grundstück betreffende Negativplanung hat die Nichtigkeit des gesamten Bebauungsplans zur Folge.

### **Beurteilung:**

#### Zur Vorgeschichte:

*Zunächst einmal muss klargestellt werden, dass es sich bei dem Schreiben der Gemeinde vom 03.03.2016 nicht um eine „Androhung“, sondern um ein Angebot handelt.*

*Der betreffende Bereich südlich der Wilhelminenstraße ist im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan alleine begründet noch kein Baurecht.*

*Ein Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2004 für das angrenzende Nachbargrundstück wurde vom Landratsamt negativ verbeschieden, da das Grundstück – wegen fehlendem Bauzusammenhang - dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Der Vater von Herrn Markus Pistner hatte im Jahr 2005 ebenfalls einen Antrag auf Vorbescheid gestellt, welcher dann auf Anraten des Landratsamtes von Herrn Pistner zurückgezogen wurde.*

*Zum Kaufpreisangebot der Gemeinde ist anzumerken, dass dieses auf einer Kalkulation beruht, nach welcher die Umsetzung des Projekts für die Gemeinde Sommerkahl gerade noch finanzierbar ist. Für die Gemeinde stellte sich nur die Frage, ob das Projekt zu diesen Konditionen umgesetzt werden kann. Die „Alternative“ wäre gewesen, auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes und der damit verbundenen Bebaubarmachung der Grundstücke südlich der Wilhelminenstraße komplett zu verzichten.*

*Die Ermittlung der Höhe des Ankaufspreises war alleine auf diese Fragestellung ausgerichtet. Dies wurde den Anliegern sowohl schriftlich, als auch in einer eigenen Anliegerversammlung explizit anhand der der Berechnung zugrunde gelegten Parameter erläutert.*

*Die Aussage, der Grundstückswert würde bei 100,- €/M<sup>2</sup> liegen ist so ebenfalls nicht korrekt. Selbst wenn man davon ausgehen würde, dass das Grundstück dem Innen-*

bereich nach § 34 BauGB zugeordnet werden könnte, läge der Verkehrswert zwischen 80,- € bis 100,- € - voll erschlossen.

Die Erschließung ist dort jedoch noch nicht erfolgt. Es wurden weder Erschließungskosten nach BauGB, noch Herstellungsbeiträge nach KAG abgerechnet. Berücksichtigt man diese, würde sich der v. g. Wert noch wesentlich verringern.

Auch bei dem Hinweis, dass sich das Grundstück des Herrn Pistner in einem ausgewiesenen Biotop befindet, handelt es sich um keine „Drohung“, sondern lediglich um eine planungsrechtliche Feststellung.

#### Zu der Einwendung „Verstoß gegen Anpassungs- und Entwicklungsgebot, §§ 7 und 8 Abs. 2 BauGB“

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Sommerkahl wurde im Jahr 1984 von der Regierung von Unterfranken genehmigt. Die als WA-Gebiet dargestellten Flächen südlich der Wilhelminenstraße waren zum damaligen Zeitpunkt als „künftige Wohnbauflächen“ vorgesehen.

Im Jahr 2001 übersandte das Landesamt für Umweltschutz die Ergebnisse der Biotopkartierungen. Diese Biotopkartierung wurde vom Landesamt für Umweltschutz im Auftrag der Bayerischen Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen in Zusammenarbeit mit den höheren und unteren Naturschutzbehörden erarbeitet und erstellt. Die Gemeinden wurden an diesem Verfahren nicht beteiligt.

Fakt ist, dass bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Biotopkartierung noch nicht existent war. Die Aussage des Anwaltes ist somit nicht zutreffend.

Auch die Aussage, dass das Grundstück im Flurbereinigungsverfahren entsprechend der Darstellung als Bauland beurteilt wurde, war damals zwar gängige Praxis der Flurbereinigungsdirektion, entbehrt allerdings jeder planungsrechtlichen Grundlage. Zumal es sich bei dem Flächennutzungsplan nur um einen vorbereiteten Bauleitplan handelt. Ein subjektiv-öffentlich-rechtlicher Anspruch kann daraus nicht abgeleitet werden.

#### Beurteilung zu „Verstoß gegen das Gebot der gerechten Abwägung, § 1 Abs. 7 2 BauGB“

Zu der Lage des Grundstücks im Außenbereich wurde bereits in der Beurteilung „Zur Vorgeschichte“ eingehend Stellung genommen.

Die Darstellung und Beschreibung des Biotops gegenüber den tatsächlichen Gegebenheiten in Frage zu stellen, ist nicht Aufgabe der Gemeinde und kann auch von dieser nicht beurteilt werden. Dies ist Angelegenheit der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde). Diese hat in ihrer Stellungnahme vom 16.12.2016 mitgeteilt: „Die Biotopfläche ist in vollem Umfang zu erhalten (insbesondere auch für 30er Flächen nach BNatSchG)“.

Das Kaufangebot der Gemeinde für das Grundstück des Herrn Pistner steht nicht im Widerspruch zu der Darstellung als Biotopfläche. Im Gegenteil. Die Gemeinde hat alle innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befindlichen Grundstücke gleich behandelt und ein identisches Kaufangebot unterbreitet. Von einer Benachteiligung oder Ungleichbehandlung kann deshalb keine Rede sein. Die Gemeinde hat lediglich mehrfach ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Grundstück nach derzeitigem Sachstand dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist. Durch den Verkauf an die Gemeinde kann die veräußerte Fläche – rein rechnerisch - im Rahmen der durch den Bebauungsplan zu schaffenden Neuordnung innerhalb des künftigen, bebaubaren Bereiches zum Liegen kommen.

*Auch in diesem Fall wäre dann der Bereich entsprechend der Biotopkartierung dargestellt worden. Der Bebauungsplanentwurf würde dann exakt genauso wie der derzeitige Planentwurf aussehen. Allerdings wäre die Fläche dann im Eigentum der Gemeinde. Herr Pistner hätte dann auf jeden Fall an anderer Stelle durch vorrangigen Rückkauf einen vollwertigen Bauplatz erwerben können, obwohl es sich bei seiner besagte „Einlagefläche“ nicht um Bauland handelt.*

*In mehreren persönlichen Gesprächen mit Herrn Markus Pistner wurde dies eingehend erörtert. Herr Markus Pistner hat allerdings weiterhin einen Verkauf an Gemeinde kategorisch abgelehnt.*

*Hier von einer Negativplanung zu sprechen welche einer Enteignung nahe kommt, ist aus v. g. Gründen nicht zutreffend.*

*Letztendlich hat die Gemeinde in der Bauleitplanung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Zentraler Punkt dieses Abwägungsgebotes ist die eingehende Prüfung und Bewertung aller für die Planung relevanten Belange. Dies heißt allerdings nicht, dass alle Belange Berücksichtigung finden müssen. Abwägung heißt auch, dass der eine oder andere Belang unberücksichtigt bleiben oder zugunsten eines anderen Belanges zurückgestellt werden muss.*

Beschluss:

Die Einwendungen des Herrn Markus Pistner, vertr. durch RA Kaup sind nicht begründet und werden deshalb im Verfahren nicht berücksichtigt.

Abstimmung: 9:1

### 7.3 Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.06.2017 nach § 4 Abs. 2 BauGB an dem Bauleitverfahren beteiligt: Der Gemeinderat der Gemeinde Sommerkahl hat in seiner Sitzung am 21.08.2017 die Bedenken und Anregungen wie folgt behandelt.

7.3.1 Landratsamt Aschaffenburg, - Bauamt -	vom 28.06.2017
7.3.2 Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz	vom 13.07.2017
7.3.3 Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz	vom 26.06.2017
7.3.4 Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz	vom 01.08.2017
7.3.5 Landratsamt Aschaffenburg, Denkmalschutz	vom 11.07.2017
7.3.6 Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt	vom 22.06.2017
7.3.7 Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion	vom 13.06.2017
7.3.8 Landratsamt Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband	vom 12.07.2017
7.3.9 Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg	vom 20.07.2017
7.3.10 Regierung von Unterfranken	vom 11.07.2017
7.3.11 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	vom 12.07.2017
12 Deutsche Telekom AG, Würzburg	vom 14.06.2017
13 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München	./.
14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, A´burg	vom 23.06.2017
15 Bayernwerk AG	vom 03.07.2017
16 Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund	vom 19.06.2017
17 Gasversorgung Main-Spessart GmbH	./.
18 Netzdienste Rhein – Main	vom 28.06.2017
19 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstein	vom 12.07.2017
20 Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg	./.
21 Bayer. Bauernverband, Würzburg	vom 18.07.2017
22 Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Aschaffenburg	./.
23 Landesverband für Vogelschutz	./.

7.3.1. Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt vom 28.06.2017

Zu dem vorliegenden Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 28.04.2017 werden aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Anregungen und Bedenken vorgetragen.

Die Anregungen aus der ersten Beteiligung und den Abstimmungsgesprächen mit der Gemeinde sind in die Planzeichnung und in die Begründung eingearbeitet.

#### Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Das Landratsamt Aschaffenburg, Bauamt erteilt seine Zustimmung, keine Beschlussfassung erforderlich.*

7.3.2. Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz vom 13.07.2017

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ keine Einwände.

#### Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Das Landratsamt Aschaffenburg, Immissionsschutz erteilt seine Zustimmung, keine Beschlussfassung erforderlich.*

### 7.3.3 Landratsamt Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz vom 26.06.2017

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Wilhelminenstraße“ wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 14.12.2016 Stellung genommen.

#### Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Hinsichtlich der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist unter der Ziffer 4.7 technische Ver- und Entsorgung in der Begründung lediglich aufgeführt, dass ein Anschluss an das gemeindliche Netz erfolgt.

Die Nr. 4.7 ist um die Formulierung in der Sitzungsniederschrift zur Behandlung der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wie folgt zu ergänzen:

„Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1984 enthalten.

Bei Neuordnung der Wasserversorgung Anfang der 90-er Jahre wurden diese Flächen bereits in den künftig erforderlichen Bedarf der Trinkwasserversorgung einberechnet. Die nun südlich der Wilhelminenstraße ausgewiesenen Bauflächen bleiben sogar hinter der Ausweisung des Flächennutzungsplanes zurück. Die Trinkwasserversorgung kann deshalb als gesichert angesehen werden.

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK). Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind dem Abwasserverband bekannt und in der Bedarfsberechnung berücksichtigt.“

#### Überschwemmungsgebiet:

Die Empfehlung der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eine HQ<sub>100</sub>-Berechnung für den Sommerkahler Bach durchführen zu lassen wurde im nunmehr vorgelegten Entwurf nicht berücksichtigt. Der Sitzungsniederschrift ist diesbezüglich zu entnehmen, dass auf Grund der Tatsache, dass der Bereich nördlich der Wilhelminenstraße, sowie beidseitig der Straße Haidbergweg die Grundstücke bis auf drei Baulücken vollständig bebaut sind und es im südlichen Bereich der Wilhelminenstraße auf Grund der Hanglage zu keiner Gefährdung durch Hochwasser kommen dürfte, auf eine HQ<sub>100</sub> Berechnung verzichtet wird.

Seitens der Unteren Wasserbehörde wird dieses Ergebnis des Abwägungsprozesses im Gemeinderat Sommerkahl zur Kenntnis genommen.

Es liegt in der alleinigen Verantwortung der Gemeinde Sommerkahl, wegen der vorgenannten Begründung im Sitzungsprotokoll auf eine HQ<sub>100</sub>-Berechnung zu verzichten.

#### Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stellungnahme der Abteilung Wasser- und Bodenschutz mit Beschluss vom 17.02.2017 eingehend gewürdigt und entsprechend abgewogen. Dieser Beschluss wurde daraufhin dem Landratsamt – Wasser- und Bodenschutz – übersandt. Um den Abwägungsprozess lückenlos nachvollziehen zu können, schlägt die Planerin vor, die Begründung wie folgt entsprechend zu ergänzen:*

Zu Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung:

Der Anregung des Landratsamtes Aschaffenburg, Wasser- und Bodenschutz sollte gefolgt werden und die Begründung um die Formulierung aus der Sitzungsniederschrift zur Behandlung der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde zur Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung wie folgt ergänzt werden:

„Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1984 enthalten. Bei Neuordnung der Wasserversorgung Anfang der 90-er Jahre wurden diese Flächen bereits in den künftig erforderlichen Bedarf der Trinkwasserversorgung einberechnet. Die nun südlich der Wilhelminenstraße ausgewiesenen Bauflächen bleiben sogar hinter der Ausweisung des Flächennutzungsplanes zurück. Die Trinkwasserversorgung kann deshalb als gesichert angesehen werden.

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied im Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund (ZAK). Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind dem Abwasserverband bekannt und in der Bedarfsberechnung berücksichtigt.“

Zu Überschwemmungsgebiet:

Nördlich der Wilhelminenstraße erfolgt lediglich ein Baulückenschluss mit bis max. 3 Wohngebäuden. Zwar werden die Grundstücke von der Darstellung der wassersensiblen Bereiche tangiert, allerdings nur im rückwärtigen Bereich. Die vorderen Bereiche, in welchem die Standorte für die Wohngebäude vorgesehen sind, befinden sich nicht mehr im wassersensiblen Bereich.

Auch gab es die letzten Jahrzehnte bezüglich von Hochwasser und Überschwemmungen in diesem Bereich keine Auffälligkeiten. Sicherlich kann für die Zukunft eine Gefährdung durch ein hundertjähriges Hochwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine HQ-100 –Berechnung ändert allerdings nichts an den tatsächlichen Gegebenheiten, da der Bereich ja fast schon vollständig bebaut ist.

Im südlichen Bereich der Wilhelminenstraße werden sich die künftigen Wohnhäuser aufgrund der Hanglage nicht auf Straßenniveau befinden. Eine Gefährdung durch Hochwasser dürfte dort deshalb nicht gegeben sein.

Ein Hinweis auf evtl. Gefährdung durch Hochwasser mit dem Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise für die Grundstücke nördlich der Wilhelminenstraße wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschluss:

Die Begründung ist wie vorgenannt zu ergänzen.

Abstimmung: 9 : 0

7.3.4 Landratsamt Aschaffenburg, Naturschutz

vom 01.08.2017

Der Grünordnungsplan und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) sind ordnungsgemäß abgearbeitet worden, werden aus Sicht des Naturschutzes begrüßt und sind entsprechend umzusetzen.

Zu der Ausgleichsfläche A1 ist noch folgende Festsetzung hinzuzufügen:

- Keine Beweidung! (wg. Wiesenkopf-Ameisenbläuling).
- Kein Mulchen der Flächen.

Bei der saP ist der Punkt 3.1 und 3.2 entsprechend zu beachten und umzusetzen.

Beschluss:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechend berücksichtigt.

Abstimmung: 9 : 0

### 7.3.5 Landratsamt A´burg Untere Denkmalschutzbehörde vom 11.07.2017

Zur Bebauungsplanaufstellung „Wilhelminenstraße“ in Sommerkahl wurde bereits am 09.01.2017 eine Stellungnahme abgegeben.

Die Äußerungen und Anregungen in dieser Stellungnahme sind im nun vorliegenden Bebauungsplanentwurf berücksichtigt.

Von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Kreisheimatpflegers bestehen daher gegen den Bebauungsplanentwurf **keine Bedenken**.

### 7.3.6 Landratsamt Aschaffenburg, Gesundheitsamt vom 22.06.2017

Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ **keine Einwände**.

### 7.3.7 Landratsamt Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion vom 13.06.2017

Von Seiten des Landratsamtes Aschaffenburg, Kreisbrandinspektion bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ **keine Einwände**.

### 7.3.8. Landratsamt Aschaffenburg, Regionaler Planungsverband vom 12.07.2017

Der Regionale Planungsverband hat zuletzt mit Schreiben vom 30.12.2016 im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens Stellung genommen.

Der im Betreff genannte Bauleitplanentwurf wurde erneut nach regionalplanerischen Gesichtspunkten überprüft. Danach ist folgendes festzustellen:

Den nun übersandten Unterlagen sowie der Internetseite der Gemeinde konnten wir keinen Auszug des Gemeinderats zur Befassung mit den eingegangenen Stellungnahmen entnehmen. Alle folgenden Aussagen müssen deshalb unter dem Vorbehalt stehen, dass wir alle Änderungen in den Dokumenten richtig erfasst haben.

Der ursprünglich gewünschte mögliche Anschluss in Richtung Osten findet sich in den aktuellen Unterlagen nicht mehr. Damit besteht kein Konflikt mehr mit dem Trenngrün T22.

Ein Text zur Bedarfsermittlung wurde ergänzt (Kapitel 1). Die Problematik der Verfügbarkeit bestehender Baulücken wird nachvollziehbar dargelegt. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf, Kapitel 1, wird nun durch den Planersteller festgestellt: „Ein Eigenbedarf der Gemeinde ist nicht ersichtlich.“ Gemäß Begründung zu Ziel 1.8 des Regionalplans Bayerischer Untermain soll die künftige Siedlungsentwicklung jedoch dem örtlichen Bedarf angepasst werden. Die Bedenken aufgrund des nicht ersichtlichen Bedarfs halten wir deshalb aufrecht.

### **Ergebnis**

Aufgrund des begrenzten Eigenbedarfs sowie aufgrund der Ziele zum Flächensparen werden weiterhin Bedenken gegenüber der Planung erhoben. Die Bedenken aufgrund der Entwicklung in Richtung des Trenngrüns T22 stellen wir zurück, da dieser Passus aus der Begründung gestrichen wurde.

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Regionalplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes mit Beschluss vom 17.02.2017 eingehend gewürdigt und entsprechend abgewogen.*

*Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wurde jedoch nicht berücksichtigt, das die Ausweisung der besagten Wohnbauflächen nach Auffassung der Gemeinde unumgänglich und begründet ist.*

*Der Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates zur Befassung der eingegangenen Stellungnahmen wird dem Regionalen Planungsverband zugesandt.*

Nachfolgend noch eine Zusammenfassung der damaligen Abwägung:

*Bei der Feststellung, dass ein Eigenbedarf der Gemeinde nicht ersichtlich ist, handelt es sich um eine Ermittlung der Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt.*

*Nach Aussage der Gemeinde sind die noch freien Baulücken das Ergebnis einer Grundstücks politik, wie sie in den letzten Jahrzehnten in fast allen ländlichen Gemeinden praktiziert wurde. Im Zuge der damaligen gesetzlichen Baulandumlegungen konnte trotz des gesetzlichen Flächenbeitrages von max. 30% nur verhältnismäßig wenige Baugrundstücke für die Gemeinde geschaffen werden.*

*Diese Grundstücke wurden seitens der Gemeinde nach Baureifmachung zeitnah mit einem Baugebot weiterveräußert. Die übrigen, in privater Hand befindlichen Baugrundstücke wurden dann zwar teilweise über die Jahre sukzessive bebaut, allerdings stehen die noch verbleibenden, in privater Hand befindlichen Baugrundstück dem Markt nicht zur Verfügung. In der Regel werden diese als „private Geldanlage“ gehortet, eine mittelfristige Veräußerung ist deshalb nicht sehr wahrscheinlich.*

*Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied in der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart, welche eine kostenlose Grundstücks- und Immobilienbörse betreibt. Erst vor wenigen Wochen wurden alle 49 Grundstückseigentümer freier Baugrundstücke angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob ein Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt ist. Die Bereitschaft ist bisher allerdings sehr gering.*

*In Sommerkahl sind zurzeit 6 Grundstücke eingestellt, wovon eines ein Gewerbegrundstück ist. Von den 5 verbleibenden Wohnbaugrundstücken sind bereits 3 kurz vor dem Verkauf zum Zwecke einer Bebauung. Weitere 3 Baulücken, welche nicht in hausnummer-frei.de eingestellt sind, werden ebenfalls in naher Zukunft bebaut. Die Planungen (Bauanträge) hierfür sind bereits in Vorbereitung.*

*Trotz dem Verkaufes aller gemeindlicher Grundstücke im Baugebiet „Taubenfeld-Ernstkirchner Straße-Im Felgen“ wird weiterhin - insbesondere auch von jungen Familien - bei der Gemeinde nach bezahlbaren Bauland nachgefragt. Diese Anfragen kommen nicht nur von ortsansässigen Familien, sondern teilweise sogar von außerhalb des Landkreises. Ein Kriterium neben den noch moderaten Grundstückspreisen sind die Infrastruktur der Gemeinde (Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) sowie die Nähe zum Unterzentrum Schöllkrippen.*

*In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sommerkahl kontinuierlich angestiegen. Die negative Prognose des Landesamtes für Statistik kann deshalb nicht nachvollzogen werden.*

*Im vorliegenden Fall wurden die gesamten Flächen südlich der Wilhelminenstraße im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden.*

#### Beschluss:

Die Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes wurde bereits in der Sitzung am 17.02.2017 eingehend gewürdigt und als unbegründet zurückgewiesen. Die nun vorgelegte Stellungnahme vom 12.07.2017 bringt keine neuen Aspekte vor, sodass auf den damaligen Beschluss verwiesen wird.

Abstimmung: 9 : 0

#### 7.3.9. Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg

vom 20.07.2017

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde dem Wasserwirtschaftsamt Aschaffenburg o.g. Bebauungsplan in der Fassung vom 28.04.2017 vorgelegt. Bereits mit Schreiben vom 09.01.2017 wurde sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert. Folgende Anmerkungen sind zu der vorgelegten Fassung veranlasst:

#### **Wasserversorgung**

Seitens der Gemeinde wird in den vorliegenden Unterlagen nicht auf die Punkte des Schreibens des Wasserwirtschaftsamtes vom 09.01.2017 eingegangen.

Zwischenzeitlich liegt der Jahresbericht 2016 für die Wasserversorgung vor. Somit ergibt sich der Verbrauch in den letzten Jahren in m<sup>3</sup>.

2010	44.280
2011	44.049
2012	51.078
2013	45.933
2014	54.441
2015	61.004
2016	52.959

Wie sich aus dem Jahresbericht 2016 ergibt, wurde im letzten Jahr die Entnahmemenge aus der Schmachtenberg-, Fallborn- und Kohlhansenwiesenquelle überschritten:

Schmachtenbergquelle:	18.858 m <sup>3</sup> (genehmigt: 8.500 m <sup>3</sup> )
Steinbergsbornquelle:	388 m <sup>3</sup> (genehmigt: 8.500 m <sup>3</sup> )
Fallbornquelle:	29.085 m <sup>3</sup> (genehmigt: 19.000 m <sup>3</sup> )
Kohlhansenwiesenquelle:	46.628 m <sup>3</sup> (genehmigt: 19.000 m <sup>3</sup> )

Vor einer endgültigen Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes sind seitens der Gemeinde im Vorfeld noch folgende Angaben zu machen:

- Grund der Überschreitung von 2015/16
- Künftiger Wasserbedarf (Jahresbedarf, Tagesspitzenbedarf) aufgrund des Baugebietes und Deckung (Problematik der anteiligen Quellnutzungen)
- Stellungnahme zu den Überschreitungen der genehmigten Wassermengen aus den einzelnen Quellen

- Zum 14.03.2017 wurde der Gemeinde ein neues befristetes Wasserrecht mit weitgehenden Auflagen erteilt. Teilweise sind diese, insbesondere auch in Hinblick auf die Sicherheit der Trinkwasserversorgung der Gemeinde zu erfüllen. Inwieweit diese zwischenzeitlich erfüllt wurden, ist uns nicht bekannt. Wir bitten auch hierzu im Vorfeld Stellung zu nehmen.

### **Oberflächengewässer/Überschwemmungsgebiete**

Seitens der Gemeinde werden in den vorliegenden Unterlagen die im Schreiben vom 09.01.2017 angesprochenen Punkte unzureichend berücksichtigt. Daher behalten die Aussagen aus dem Schreiben vom 09.01.2017 auch für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf ihre vollumfängliche Gültigkeit.

#### Auf folgende Punkte möchte das Wasserwirtschaftsamt nochmals besonders hinweisen:

Das Überschwemmungsgebiet für ein hundertjähriges Hochwasserereignis am Sommerkahler Bach (Speckkahl) wurde vor allem nicht dargestellt. Die Kenntnis des Überschwemmungsgebietes stellt nicht nur für die Gemeinde im Rahmen der Bauleitplanung, sondern auch für den jeweils betroffenen Bürger im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine wesentliche Planungsgrundlage dar (Stichwort: hochwasserangepasste Bauweise/Objekt-schutz/Schutz vor Hochwasser). Insofern ist das Überschwemmungsgebiet noch zu ermitteln.

In der Planlegende werden unter Ziffer 5 und 6 von „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen, gemäß Artikel 81 BayBO“ zu „Aufschüttungen“ und „Auffüllungen“ Festsetzungen getroffen. So sollen allgemein Aufschüttungen bis max. 1,5 m über Oberkante vorhandenes Gelände zugelassen werden. Für Terrassen sind Aufschüttungen auf max. 20 m<sup>2</sup> je Baugrundstück und bis zu einer Höhe von je max. 1 m zulässig. Zur Herstellung der Erschließung sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig. Auffüllungen oder Aufschüttungen sind jedoch aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes vertretbar. Siehe hierzu auch unser Schreiben vom 09.01.2017. Die Notwendigkeit der Ermittlung des Überschwemmungsgebietes wird auch hier deutlich. Die Ziffer 5 „Geländeänderungen“ und 6 „Anlagen von Stützmauern zur Terrassierung des Geländes“ sind daher entsprechend unter Berücksichtigung von wasserwirtschaftlichen Belangen zu ändern bzw. ggf. zu konkretisieren (z.B. textliche Festsetzung gilt nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes o.ä.).

Es wurde ein Gewässerrandstreifen von 5 m eingezeichnet. Dies wird begrüßt. Unter Ziffer 4 „Einfriedungen“ sollen Holzzäune oder auch Hecken zugelassen werden. Kritisch sind grundsätzlich Anlagen quer zur Fließrichtung. Es macht wenig Sinn und verfehlt das Ziel, wenn lediglich im Plan eine Linie (5 m Gewässerrandstreifen) eingezeichnet wird, ohne damit kund zu tun, was das Ziel eines Gewässerrandstreifens ist. Es fehlt somit eine Aussage, dass der Gewässerrandstreifen u.a. von jeglichen abflussbehindernden Einbauten freizuhalten ist (siehe unser Schreiben vom 09.01.2017). Auch ist nicht nachvollziehbar, dass nach dem überarbeiteten Bebauungsplanentwurf bereichsweise die Baugrenze in den Gewässerrandstreifen hineinragt (siehe bspw. Flur-Nr. 7458, 830 und 830/3). Wir hatten bereits mitgeteilt, dass in Abhängigkeit der Ermittlung des Überschwemmungsgebietes (einschließlich Abflussbereich), welche noch aussteht, auch ein größerer Abstand als 5 m notwendig werden kann. Wo in den Abflussbereich eingegriffen wird, sind die Baugrenzen entsprechend zurückzunehmen. Ziffer 4 „Einfriedungen“ ist entsprechend zu ändern (siehe Schreiben vom 09.01.2017).

In der Planzeichenerklärung ist unter „Baugrenze“ erneut die Festsetzung aufgenommen worden, wodurch unter gewissen Voraussetzungen eine Überschreitung der Baugrenze möglich ist. Hierzu hatten wir uns bereits in unserem Schreiben vom 09.01.2017 geäußert. Hierauf wird nochmal explizit hingewiesen.

Abschließend sei nochmals erwähnt, dass der Sommerkahler Bach ein Gewässer III. Ordnung mit Anlagengenehmigungspflicht ist (Art. 20 BayWG; wasserrechtliche Genehmigungspflicht für Anlagen im 60 m-Bereich des Gewässers). So ist es unseres Erachtens nicht zielführend, wenn ohne Kenntnis des Überschwemmungsgebietes im Bebauungsplan von der Gemeinde Festsetzungen getroffen werden, die dem Bürger bzw. potentiellen Bauwilligen möglicherweise signalisiert, dass bestimmte Maßnahme nach Bebauungsplan zulässig sind, ohne hierbei jedoch wasserwirtschaftliche Belange berücksichtigt zu haben.

#### Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 09.01.2017 mit Beschluss vom 17.02.2017 eingehend gewürdigt und entsprechend abgewogen. Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wurde teilweise berücksichtigt. Der Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates zur Befassung der eingegangenen Stellungnahmen wird dem Wasserwirtschaftsamt zugesandt.*

#### Nachfolgend noch eine Zusammenfassung der damaligen Abwägung:

##### Zu Wasserversorgung:

- *Die erhöhte Entnahme im Jahr 2012 ist darauf zurückzuführen, dass in diesem Zeitraum das Baugebiet „Felgen“ erschlossen“ wurde. Nach einer solchen Ausbaumaßnahme ist es zwingend erforderlich, dass nach Abschluss der Arbeiten anschließend alle neugebauten und auch bereits vorhandenen Versorgungsleitungen eingehend gespült und desinfiziert werden. Das gleiche trifft für die erhöhte Entnahme im Jahr 2014 zu. Zu diesem Zeitpunkt waren im Zuge des Ausbaus der Wilhelminenstraße (Abschnitt I) ebenfalls intensive Spül- und Desinfektionsmaßnahmen erforderlich. Die Überschreitung im Jahr 2016 ist auf einen massiven Rohrbruch zurückzuführen, welcher aufgrund der außerörtlichen Lage nicht sofort als solcher zu erkennen war und deshalb bis zur Behebung entsprechend hohe Rohrnetzverluste aufgetreten sind.*

*Die Erweiterungsflächen südlich der Wilhelminenstraße sind seit Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 1984 enthalten. Bei Neuordnung der Wasserversorgung Anfang der 90-er Jahre wurden diese Flächen bereits in den künftig erforderlichen Bedarf der Trinkwasserversorgung einberechnet. Die nun südlich der Wilhelminenstraße ausgewiesenen Bauflächen bleiben sogar hinter der Ausweisung des Flächennutzungsplanes zurück.*

*Mit Bescheid vom 14.03.2017 wurden der Gemeinde Sommerkahl eine wasserrechtliche Entnahmeerlaubnis für eine jährliche Gesamtentnahmemenge von 55.000 m<sup>3</sup> erteilt. Diese Entnahmemenge wurde selbst 2016 (Zeitraum, in welchem die massiven Rohrbrüche auftraten) nicht erreicht.*

*Diese Entnahmeerlaubnis ist zunächst bis zum 31.12.2020 befristet und mit Auflagen versehen. Die Befristung erfolgte deshalb, weil die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Jung, Kleinostheim zur Zeit eine Antragsstellung für die Erteilung einer gehobenen Erlaubnis durchführt.*

*Die im Rahmen der befristeten Erlaubnis gemachten Auflagen werden zurzeit von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Jung abgearbeitet und sobald die Ergebnisse vorliegen, dem Landratsamt Aschaffenburg – Wasser- und Bodenschutz - mitgeteilt.*

Auf folgende Punkte möchte das WWA nochmals besonders hinweisen:

*Das Überschwemmungsgebiet sollte ermittelt werden und in den Bebauungsplan aufgenommen werden.*

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Bezüglich der Forderung hinsichtlich der Ermittlung des Überschwemmungsgebietes wird auf folgende Ausführungen im Beschluss vom 17.02.2017 verwiesen:*

*„Primär sollte mit der Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes die Bebaubarmachung einer Häuserzeile südlich der Wilhelminenstraße erreicht werden. Zu diesem Zweck wäre es ausreichend gewesen, lediglich die südlichen Hanggrundstücke in den Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes einzubeziehen. Der übrige Bereich nördlich der Wilhelminenstraße sowie die beidseitig der Straße „Haidbergweg“ gelegenen Grundstück sind – bis auf 3 Baulücken – vollständig bebaut. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich jetzt schon nach § 34 BauGB. Dies bedeutet, die Einbeziehung dieser Flächen in den Geltungsbereich eines künftigen Bebauungsplanes ist nicht zwingend notwendig.*

*Da die Gemeinde immer bestrebt ist, geordnete städtebauliche Vorgaben zu schaffen, bot es sich an, diese Flächen in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes einzubeziehen. Dadurch kann die Gemeinde – im Gegensatz zum Innenbereich nach § 34 BauGB – planerisch und städtebaulich wesentlich mehr Einfluss auf die bauliche Entwicklung nehmen. Alleine durch die Ausweisung von Baugrenzen und Baufenstern kann in diesem Bereich erreicht werden, dass der rückwärtige Grundstücksteil von künftiger Bebauung freigehalten wird. Dies ist sicherlich auch im Sinne des Gewässer- und Bodenschutzes.*

*Eine Berechnung des HQ-100 macht deshalb aus Sicht der Gemeinde wenig Sinn, da – wie bereits erwähnt – der Bereich fast vollständig bebaut ist und schon aus kostentechnischer Sicht in keinem Verhältnis steht.*

*Sollte sich zeigen, dass hier keine einvernehmliche Lösung mit den zuständigen Behörden abzeichnet, wird sich die Gemeinde Sommerkahl durchaus mit dem Gedanken tragen, den Geltungsbereich auf die Grundstücke südlich der Wilhelminenstraße zurückzunehmen.*

Zu Überschwemmungsgebiet:

*Nördlich der Wilhelminenstraße erfolgt lediglich ein Baulückenschluss mit bis max. 3 Wohngebäuden. Zwar werden die Grundstücke von der Darstellung der wassersensiblen Bereiche tangiert, allerdings nur im rückwärtigen Bereich. Die vorderen Bereiche, in welchem die Standorte für die Wohngebäude vorgesehen sind, befinden sich nicht mehr im wassersensiblen Bereich.*

*Auch gab es die letzten Jahrzehnte bezüglich von Hochwasser und Überschwemmungen in diesem Bereich keine Auffälligkeiten. Sicherlich kann für die Zu-*

*kunft eine Gefährdung durch ein hundertjähriges Hochwasser nicht ausgeschlossen werden. Eine HQ-100 –Berechnung ändert allerdings nichts an den tatsächlichen Gegebenheiten, da der Bereich ja fast schon vollständig bebaut ist.*

*Im südlichen Bereich der Wilhelminenstraße werden sich die künftigen Wohnhäuser aufgrund der Hanglage nicht auf Straßenniveau befinden. Eine Gefährdung durch Hochwasser dürfte dort deshalb nicht gegeben sein.*

*Ein Hinweis auf evtl. Gefährdung durch Hochwasser mit dem Hinweis auf eine hochwasserangepasste Bauweise für die Grundstücke nördlich der Wilhelminenstraße wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen“.*

*Die Pflanzempfehlung von Bäumen im nördlichen Geltungsbereich wird entfernt. Entlang des Gewässers wird ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite explizit im Bebauungsplan ausgewiesen.*

*Bei allen Neubaumaßnahmen ist ein Nachweis des Hochwasserschutzes (HQ 100) zu führen.*

*Die Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3 m und einer Fläche von insgesamt 30 m<sup>2</sup> wird für die Baufelder nördlich der Wilhelminenstraße entlang des Bachlaufes herausgenommen.*

*Der bestehende Oberflächenwasserkanal wird neu verlegt, um für diese Grundstücke Vorkehrungen gegen Schichten- und Hangdruckwasser vorzubeugen.*

#### Beschluss:

*Wie bereits im Beschluss vom 17.02.2017 festgelegt, wird aus v. g. Gründen auf die Berechnung der HQ 100-Linie verzichtet.*

Abstimmung: 9 : 0

#### Weiterhin weist das Wasserwirtschaftsamt noch auf folgende Punkte hin:

- In der Planlegende werden unter Ziffer 5 (Geländeänderungen) und Ziffer 6 (Anlagen von Stützmauern zur Terrassierung des Geländes) bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen.
- Der Gewässerrandstreifen von 5 m sollte von jeglichen abflussbehinderten Einbauten freigehalten werden.
- Bei den Flurnummern 7458, 830 und 830/3 sollte die Baugrenze bis zu dem 5 m Gewässerrandstreifen zurückgenommen werden.
- Hinweis zur Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG und wasserrechtlicher Genehmigungspflicht für Anlagen im 60 m-Bereich des Gewässers.

#### Beschluss:

Die Festsetzungen zu Ziffer 5 und 6 werden dahingehend ergänzt, dass diese nur außerhalb des Überschwemmungsgebietes gelten.

Folgende Ergänzung wird in die Legende des Bebauungsplanes aufgenommen:

Der 5 m Gewässerrandstreifen ist von jeglichen abflussbehindernden Einbauten freizuhalten. Dies gilt auch für Hecken und Einfriedungen (Ziffer 4 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ist entsprechend zu ergänzen).

Bei den Flurnummern 7458, 830 und 830/3 wird die Baugrenze bis zu dem 5 m Gewässerrandstreifen zurückgenommen.

Die Einhaltung der Festsetzungen und sonstiger bauplanungs- und/oder bauordnungsrechtlicher Vorgaben des Bebauungsplanes entbinden die Grundstückseigentümer nicht von der Verpflichtung, sonstige, erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen für die Errichtung von baulichen Anlagen einzuholen. In der Legende ist deshalb ein deutlicher Hinweis anzubringen, dass für Anlagen im 60 m-Bereich des Gewässers eine Genehmigungspflicht nach Wasserrecht besteht.

Abstimmung: 9 : 0

### 7.3.10. Regierung von Unterfranken

vom 11.07.2017

Die Regierung von Unterfranken hat als höhere Landesplanungsbehörde zum vorliegenden Verfahren zuletzt mit Schreiben vom 20.12.2016 Stellung genommen.

Den nun übersandten Unterlagen sowie der Internetseite der Gemeinde konnten wir keinen Auszug des Gemeinderats zur Befassung mit den eingegangenen Stellungnahmen entnehmen. Alle folgenden Aussagen müssen deshalb unter dem Vorbehalt stehen, dass wir alle Änderungen in den Dokumenten richtig erfasst haben.

Der ursprünglich gewünschte mögliche Anschluss in Richtung Osten findet sich in den aktuellen Unterlagen nicht mehr. Damit besteht kein Konflikt mehr mit dem Trenngrün T22.

Ein Text zur Bedarfsermittlung wurde ergänzt (Kapitel 1). Die Problematik der Verfügbarkeit bestehender Baulücken wird nachvollziehbar dargelegt. In der Begründung, Kapitel 1, wird nun unter anderem ausgeführt: „Ein Eigenbedarf der Gemeinde ist nicht ersichtlich.“ Dies entspricht auch unserer Feststellung im Rahmen der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung. Gemäß Begründung zu Ziel 1.8 des Regionalplans Bayerischer Untermain soll die künftige Siedlungsentwicklung dem örtlichen Bedarf angepasst werden.

Angesichts der bereits heute fortgeschrittenen Zersiedelung der Gemeinde Sommerkahl, dem begrenzten Eigenbedarf, der Vorgaben zum Flächensparen durch das LEP und den Regionalplan sowie angesichts des starken Nutzungsdrucks auch auf Flächen der Land- und Forstwirtschaft erscheint die geplante Mindestgrundstücksgröße für Einfamilienhäuser von 650 m<sup>2</sup> fraglich. Es sollte den späteren Bauherren die grundsätzliche Möglichkeit zum flächensparenden Bauen und zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gegeben werden. Die Einschätzung, kleinere Grundstücksgrößen würden dem ländlichen Charakter nicht entsprechen, teilen wir nicht.

### **Ergebnis**

Aufgrund des begrenzten Eigenbedarfs sowie aufgrund der Ziele zum Flächensparen werden weiterhin Bedenken gegenüber der Planung erhoben. Die Ordnung des Gebietes durch eine Bebauungsplanung wird grundsätzlich begrüßt.

## **Stellungnahme des Sachgebiets Städtebau**

Diese Stellungnahme ergeht ausschließlich aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung. Eine Prüfung und Würdigung sonstiger öffentlicher Belange ist damit nicht verbunden.

Wie der nachfolgende Auszug aus der Begründung belegt sind keine weiteren Bauflächen im Allianzgebiet notwendig. Die geplante Ausweisung wird von Seiten des Städtebaus sehr kritisch gesehen. Es sollten vielmehr alle Anstrengungen unternommen werden über die Ortsgrenzen hinaus im Allianzgebiet zu denken und untergenutzte oder leerstehende Gebäude bzw. Flächen zu revitalisieren bzw. zu bebauen.

Das ILEK der Allianz Kahlgrund-Spessart aus dem Jahre 2008 hat insgesamt 156ha freie Wohnbauflächenreserven in den zehn beteiligten Kommunen ermittelt und geht davon aus, dass damit der „Bedarf für die nächsten Jahrzehnte gedeckt“ ist. In der Gemeinde Sommerkahl stehen laut Flächenmanagement-Datenbank der Kommunalen Allianz am 01.12.2016 fünf Wohnbauflächen zum Verkauf. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Taubenfeld bestehen zudem weitere Baulücken.

Die Flächenmanagementdatenbank des Landesamts für Umwelt ermittelt einen Bedarf von minus 11 Wohneinheiten für die Gemeinde Sommerkahl bis ins Jahr 2028. Angenommen ist hierbei eine Bevölkerungsentwicklung von -6% zwischen 2015 und 2028, wie durch das Landesamt für Statistik errechnet. Ebenso ist bereits eine weitere Verringerung der Belegungsdichte je Wohneinheit einberechnet. Ohne diese Annahme betrüge der Bedarf an Wohneinheiten bis 2028 sogar minus 33. Bestehende Baulücken oder Leerstände sind dabei noch nicht berücksichtigt und würden den Bedarf weiter verringern. Ein Eigenbedarf der Gemeinde ist damit nicht ersichtlich.

### Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken mit Beschluss vom 17.02.2017 eingehend gewürdigt und entsprechend abgewogen. Die Stellungnahme der Regierung wurde nicht berücksichtigt, da die Ausweisung der besagten Wohnbauflächen nach Auffassung der Gemeinde unumgänglich und begründet ist. Der Auszug aus der Sitzungsniederschrift des Gemeinderates zur Befassung der eingegangenen Stellungnahmen wird der Regierung von Unterfranken zugesandt.*

### Nachfolgend noch eine Zusammenfassung der damaligen Abwägung:

*Die noch freien Baulücken sind das Ergebnis einer Grundstücks politik, wie sie in den letzten Jahrzehnten in fast allen ländlichen Gemeinden praktiziert wurde. Im Zuge der damaligen gesetzlichen Baulandumlegungen konnte trotz des gesetzlichen Flächenbeitrages von max. 30% nur verhältnismäßig wenige Baugrundstücke für die Gemeinde geschaffen werden.*

*Diese Grundstücke wurden seitens der Gemeinde nach Baureifmachung zeitnah mit einem Baugebot weiterveräußert. Die übrigen, in privater Hand befindlichen Baugrundstücke wurden dann zwar teilweise über die Jahre sukzessive bebaut, allerdings stehen die noch verbleibenden, in privater Hand befindlichen Baugrundstück dem Markt nicht zur Verfügung. In der Regel werden diese als „private Geldanlage“ gehortet, eine mittelfristige Veräußerung ist deshalb nicht sehr wahrscheinlich.*

Die Gemeinde Sommerkahl ist Mitglied in der Kommunalen Allianz Kahlgrund-Spessart, welche eine kostenlose Grundstücks- und Immobilienbörse betreibt. Erst vor wenigen Wochen wurden alle 49 Grundstückseigentümer freier Baugrundstücke angeschrieben und um Mitteilung gebeten, ob ein Verkauf der Baugrundstücke beabsichtigt ist. Die Bereitschaft ist bisher allerdings sehr gering.

In Sommerkahl sind zurzeit 6 Grundstücke eingestellt, wovon eines ein Gewerbegrundstück ist. Von den 5 verbleibenden Wohnbaugrundstücken sind bereits 3 kurz vor dem Verkauf zum Zwecke einer Bebauung. Weitere 3 Baulücken, welche nicht in hausnummer-frei.de eingestellt sind, werden ebenfalls in naher Zukunft bebaut. Die Planungen (Bauanträge) hierfür sind bereits in Vorbereitung.

Trotz dem Verkaufes aller gemeindlicher Grundstücke im Baugebiet „Taubenfeld-Ernstkirchner Straße-Im Felgen“ wird weiterhin - insbesondere auch von jungen Familien - bei der Gemeinde nach bezahlbaren Bauland nachgefragt. Diese Anfragen kommen nicht nur von ortsansässigen Familien, sondern teilweise sogar von außerhalb des Landkreises. Ein Kriterium neben den noch moderaten Grundstückspreisen sind die Infrastruktur der Gemeinde (Kindergarten, Grundschule, Grundversorgung) sowie die Nähe zum Unterzentrum Schöllkrippen.

In den letzten 5 Jahren ist die Einwohnerzahl in der Gemeinde Sommerkahl kontinuierlich angestiegen. Die negative Prognose des Landesamtes für Statistik kann deshalb nicht nachvollzogen werden.

Im vorliegenden Fall wurden die gesamten Flächen südlich der Wilhelminenstraße im Vorfeld durch die Gemeinde erworben. Eine Veräußerung an Bauwillige wird dann mit einem Baugebot versehen. Somit wird sichergestellt, dass diese Bauflächen auch zeitnah bebaut werden.

#### Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Unterfranken vom 20.12.2016 wurde bereits in der Sitzung am 17.02.2017 eingehend gewürdigt und als unbegründet zurückgewiesen. Die nun vorgelegte Stellungnahme vom 11.07.2017 bringt keine neuen Aspekte vor, sodass auf den damaligen Beschluss verwiesen wird.

Abstimmung: 9 : 0

#### 7.3.11. Regierung von Oberfranken

vom 12.07.2017

Die Regierung von Oberfranken –Bergamt Nordbayern- verweist auf die hiesige Stellungnahme vom 05.01.2017. Diese bleibt aufrechterhalten.

#### Stellungnahme vom 05.01.2017

Von der Regierung von Oberfranken werden gegen den Bebauungsplan keine Einwände erhoben.

Im Umfeld insbesondere nördlich und unmittelbar östlich des angefragten Bereiches ist umfangreicher Altbergbau nachweisbar. Das Vorhandensein hier nichtrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei den Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren ist beim Baugrubenaushub auf Auszeichnungen alten Bergbaus (z.B. künstliche Hohlräume, Auffüllungen, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Weiter wird empfohlen, die freigelegten Baugrubensohlen von einem Sachverständigen auf Spuren alten Bergbaus abnehmen zu lassen.

Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Es wurde im vorliegenden Bebauungsplan ein Hinweis hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen. Insofern ist die Stellungnahme gegenstandslos.*

7.3.12. Telekom Deutschland GmbH

vom 14.06.2017

Von Seiten der Telekom Deutschland GmbH bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ keine Einwände

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Die Telekom Deutschland GmbH erteilt ihre Zustimmung, keine Beschlussfassung erforderlich.*

7.3.13 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

7.3.14 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

vom 23.06.2017

zu o.g. Planung nimmt das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Aschaffenburg (ADBV Aschaffenburg) wie folgt Stellung:

1. Das basierende Kartenmaterial im Ausübungsbereich des Bebauungsplans „Wilhelminenstraße“ der Gemarkung Sommerkahl entspricht nicht dem Stand des Liegenschaftskatasters vom 23.06.2017.
2. Da Flurstücksgrenzen im Bereich des Umrings zum Bebauungsplan „Wilhelminenstraße“ der Gemarkung Sommerkahl teilweise nicht abgemarkt sind, wird eine Vermessung und Abmarkung des Umrings empfohlen. Dies betrifft vor allem die nördliche Grenze des Bebauungsplans zum Sommerkahler Bach Flurstück 2464. Hier wäre zunächst der tatsächliche Bachverlauf einzumessen und gegebenenfalls katastertechnisch zu behandeln.
3. Die Wilhelminenstraße Flurstück 181 sowie der Haidbergweg Flurstück 6449 der Gemarkung Sommerkahl sind nur teilweise in das Verfahren einbezogen. Eine frühzeitige Vermessung und Berechnung der einbezogenen bzw. nicht einbezogenen Flurstücksteile ist vorteilhaft.
4. Für Flurstück 181 liegt dem ADBV Aschaffenburg ein Antrag auf Grenzwiederherstellung sowie auf Vermessung eines Vereinfachten Umlegungsverfahrens vor. (ANr. 5651/2016 und 6698/2016). Diese Anträge befinden sich zurzeit in Bearbeitung. Einen Termin für den Abschluss dieser Arbeiten ist noch nicht abzusehen. Um hier Probleme bei der zeitlichen Abwicklung zu vermeiden, wäre eine Zerlegung von Flurstück 181 am Verfahrensrand des Bebauungsplans „Wilhelminenstraße“ der Gemarkung Sommerkahl sinnvoll.

5. Für den südlich der Wilhelminenstraße befindlichen Teils des Bebauungsplans wurde am 16.06.2016 ANr. 2702/2016 bereits die Vermessung als Zerlegung beantragt. Die Bearbeitung wurde bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans zurückgestellt.
6. In der Begründung zum Bebauungsplan wird Flurstück 5934 als nur teilweise in das Verfahren einbezogen aufgeführt. Nach der Kartendarstellung müsste Flurstück 5934 vollständig einbezogen sein.
7. Für eine zügige Bearbeitung eines Umlegungsverfahrens ist unter anderem eine frühzeitige Vergabe der neuen Straßen- und Hausnummernbezeichnungen im Verfahrensgebiet von Vorteil.

#### Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

##### Zu Nr. 1:

*Das aktuelle Kataster vom 23.06.2017 wird für die Weiterverarbeitung verwendet. Dieses muss dem Planungsbüro von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden.*

##### Zu Nr. 2:

*Die Abmarkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollte erst dann erfolgen, wenn dieser eine gewisse Planreife aufweist und nicht mehr mit wesentlichen Änderungen zu rechnen ist.*

##### Zu Nr. 3:

*Die Abmarkung der Wilhelminenstraße sollte erst nach erfolgtem Ausbau vorgenommen werden, da ansonsten eine „Mehrfachvermessung“ erforderlich wird.*

##### Zu Nr. 4 und 5:

*Die hier beantragte Zerlegung orientiert sich an den Vorgaben des Bebauungsplanes und wird unserer Kenntnis nach zum Zwecke der vorzeitigen Veräußerung vorgenommen. Aus planungsrechtlicher Sicht spricht nichts dagegen.*

##### Zu Nr. 6:

*In der Begründung wird um das Flurstück Nr. 5934 ergänzt und somit ganz ins Verfahren aufgenommen.*

##### Zu Nr. 7:

*Eine Hausnummer- und Straßenzuteilung sollte erst dann erfolgen, wenn die Grundstückseinteilungen verbindlich feststehen.*

#### Beschluss:

Der Empfehlung der Planerin und der Verwaltung wird beigespflichtet.

Abstimmung: 9 : 0

7.3.15 Bayernwerk AG

vom 03.07.2017

Die Bayernwerk AG bezieht sich auf ihr Schreiben vom 19.12.2016 das in vollem Umfang weiterhin Gültigkeit besitzt und somit Teil dieser Stellungnahme ist.

Das Bayernwerk hat diesem Schreiben eine Plankopie beigelegt, in dem alle Leitungstrassen eingezeichnet und die in 2017 zum Abbau vorgesehenen Leitungen gelb gekennzeichnet sind.

Gegen die Aufstellung des oben genannten Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayernwerk nicht beeinträchtigt werden.

Das Bayernwerk bittet, das sie auch weiterhin an der Aufstellung bzw. an Änderungen von Flächennutzungs-, und Grünordnungsplänen zu beteiligen sind, da sich besonders im Ausübungsbereich ihrer Frei- und Kabelleitungen Einschränkungen bezüglich der Bepflanzbarkeit ergeben können.

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.*

*Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*

7.3.16. Zweckverband Abwasserbeseitigung Kahlgrund vom 19.06.2017

Von Seiten des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Kahlgrund bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ keine Einwände.

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Der Zweckverband erteilt seine Zustimmung, keine Beschlussfassung erforderlich.*

7.3.17. Gasversorgung Main-Spessart GmbH

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

7.3.18. Netzdienste Rhein-Main vom 28.06.2017

Von Seiten der Netzdienste Rhein-Main bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ keine Einwände

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Die Netzdienste Rhein-Main erteilen ihre Zustimmung, keine Beschlussfassung erforderlich.*

7.3.19. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Karlstein vom 12.07.2017

Zum Entwurf des Bebauungsplanes „Wilhelminenstraße“ nimmt das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wie folgt Stellung:

Mit Ausnahme des Betriebes Ludwig Jung Vormwald, der eine kleine Grünlandfläche zukünftig nicht mehr bewirtschaften kann, sind keine landwirtschaftlichen Betriebe betroffen.

Als Ausgleichsmaßnahme – der Ausgleich erfolgt begrüßenswerter Weise auf der überplanten Fläche – ist angrenzend an den Auweg die Pflanzung von Obstbäumen / Esskastanien / Walnussbäumen geplant.

Da der Auweg auch der Erschließung der südlich gelegenen landwirtschaftlich genutzten Fläche dient, ist auf einen ausreichenden Pflanzabstand (4 m) zum Auweg zu achten, damit dieser auch künftig mit landwirtschaftlichen Maschinen befahren werden kann.

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und bei der Planung und Ausführung berücksichtigt.*

*Eine Beschlussfassung ist nicht erforderlich.*

7.3.20. Amt für ländliche Entwicklung, Würzburg

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

7.3.21. Bayerischer Bauernverband, Würzburg

vom 18.07.2017

Der immer größer werdende Verlust an wertvoller Ackerfläche für Verkehrsfläche und Bebauung, sowie für den „ökologischen“ Ausgleich ist unerträglich. Die Weltbevölkerung ist mittlerweile auf über 7 Milliarden Menschen angewachsen. Die für die Welternährung am besten geeigneten Gebiete liegen aufgrund des gemäßigten Klimas und der hohen Bodenqualitäten bei uns in Zentraleuropa. Dies ist nicht nur ein Segen, sondern auch Verantwortung.

Kommt es dennoch zu einer Umsetzung des Bebauungsplanes, so muss die Bewirtschaftung der an das geplante Gebiet angrenzenden Flächen weiterhin uneingeschränkt möglich sein, auch die Zufahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen erhalten bleiben. Die Verkehrswege müssen auch weiterhin für überbreite landwirtschaftliche Maschinen befahrbar sein und dürfen von Anwohnern nicht als zusätzliche Parkmöglichkeit gebraucht werden.

Es ist leider nicht zu verkennen, dass die Empfindlichkeit der Menschen gegenüber den Immissionen sei es Geruch, Lärm, Staub aber auch Fliegen, besonders auch außerhalb der ortsüblichen Zeiten, von Seiten der Landwirtschaft immer mehr zunimmt. Durch die Tierhaltung, den landwirtschaftlichen Verkehr, die Bearbeitung der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen sind Emissionen vorhanden. Es kann erfahrungsgemäß zu Beschwerden, Anzeigen kommen, die Landwirte müssen sich rechtfertigen.

Die benachbarten Landwirte dürfen durch das geplante Wohnbaugebiet nicht zum Regress herangezogen werden oder Beschränkungen erfahren.

Ausgleichsmaßnahmen:

A1

Wenn die Pflanzmaßnahmen umgesetzt werden, weisen wir darauf hin, dass das Obstgehölz so zu pflanzen ist, dass die Bewirtschaftung der Restfläche des Schlages nicht behindert wird. Wir appellieren deshalb, die Obstgehölze am Rande des Ackerschlages zu pflanzen. Auch ist eine regelmäßige Pflege der Streuobstgehölze sicherzustellen. Zu guter Letzt ist darauf zu achten, dass kein Schattenwurf erfolgt und Wurzeln nicht in eventuell vorhandene Drainagen einwachsen und diese unbrauchbar machen.

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

*Bezüglich der Bedenken, dass ein weiterer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen eintritt, ist festzustellen, dass im Planungsgebiet bereits heute keinerlei produktionsgerichtete landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Vielmehr überwiegen Gehölze und Gebüsche, Altgrasfluren sowie gärtnerisch genutzte Flächen. Ausschließlich auf der Ausgleichsfläche sowie teilweise auf den privaten Grünflächen kommen extensive sowie intensiv genutzte Wiesen vor (s.a. Grünordnungsplan, Bestands- und Konfliktplan).*

*Eine etwaige Bewirtschaftung der Nachbarflächen wird nicht erschwert. Die Zufahrten der Bauflächen erfolgen von Norden, sodass keine Beeinträchtigung des Auweges durch die Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten wäre.*

*Die Bewirtschaftung/Pflege der Wiesenflächen sowie der geplanten Obstbäume auf der Ausgleichsfläche ist durch die Gemeinde sicherzustellen. Anders als bisher soll dies nicht durch Beweidung, sondern durch Mahd erfolgen.*

*Durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches werden keine weiteren Flächen verbraucht.*

Beschluss:

Der Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung wird beigespflichtet.

Abstimmung: 9 : 0

7.3.22. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Aschaffenburg

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

7.3.23. Landesverband für Vogelschutz

Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

#### **7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2**

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.06.2017 bis 21.07.2017 statt. Hierauf wurde im Mitteilungsblatt der Gemeinde Nr. 12 vom 08.06.2017 hingewiesen.

##### **7.4.1 RA Kaup im Auftrag des Grundstückseigentümers Pfistner vom 17.07.2017**

Nach Einsicht in den überarbeiteten Planentwurf in der Fassung vom 28.04.2017 nimmt Herr RA Kaup für seinen Mandanten, Herrn Markus Pistner, wie folgt Stellung:

Weder die Begründung des Grünordnungsplans noch der Umweltbericht enthält naturschutzrechtliche Festsetzungen für das Grundstück Flurnummer 5936. Es wird verwiesen auf das amtlich kartierte Biotop für eine frische Magerwiese, das durch die Planung nicht beeinträchtigt werde, da die Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden soll.

Da jedoch die Gemeinde das Grundstück Flurnummer 5936 im Gegensatz zum Grundstück Flurnummer 5935 nicht erworben hat, somit Privateigentum als öffentliches Grün festgesetzt werden soll, wäre es erforderlich gewesen, die Notwendigkeit dieser Festsetzung unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit zu überprüfen. Ein amtlich kartiertes Biotop ist nach § 30 Abs. 3 BNatSchG auf Antrag der Gemeinde ausgleichbar.

Die Auffassung der Gemeinde, dass eine Biotopfläche von Gesetzes wegen unantastbar und strikt einzuhalten sei, ist abwägungsfehlerhaft. Aus den folgenden Gründen wäre die Gemeinde verpflichtet gewesen, die Frage der Ausgleichbarkeit zur Vermeidung eines öffentlichen Grüns zu überprüfen:

1. In der Vorgeschichte hat die Gemeinde dem Grundstückseigentümer selbst angeboten, das Grundstück zum Preis von 20,00 €/m<sup>2</sup> an die Gemeinde zu verkaufen und zum vergünstigten Rückkaufpreis von 81,00 €/m<sup>2</sup> zurück zu erwerben. (Schreiben vom 03.03.2016)
2. Das gemeindliche Grundstück Flurnummer 5934, auf der sich der von der Biotopbeschreibung erfasste Mädesüß-Hochstaudengraben befindet, wird als Wohnbaufläche mit Ausgleichflächenbedarf festgesetzt. Der Graben wird auf die öffentliche Grünfläche verlegt.
3. Laut der amtlichen Kartierung beschränkt sich die Schutzbedürftigkeit der kartierten Wiesen- und Grabenfläche auf 1 % der Teilfläche 5921-0054-009.
4. In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf der biotopkartierten Fläche Flurnummer 5935 und 5936 ein Vorkommen des Großen Wiesenknopfs (Tagfalter) festgestellt, das jedoch zu keinem Verbotsbestand führt. Denn die Wiesenflächen werden ohnehin regelmäßig abgemäht, die Umgebung bleibt als Ausweichlebensraum erhalten.
8. Der Abwägungsausfall für das Grundstück Flurnummer 5936 belegt den Strafplanungscharakter des öffentlichen Grüns (siehe dazu die Stellungnahme des RA Kaup vom 03.01.2017).

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 17.02.2017 wurden die Einwendungen des Mandanten des RA Kaup zurückgewiesen. Der Rechtsanwalt Kaup bittet um eine Kopie der Niederschrift über dieses Tagesordnungspunktes.

Stellungnahme der Planerin und der Verwaltung:

Zu der Eingabe des Rechtsanwaltes Kaup vom 03.01.2017 ist in der Sitzung am 17.02.2017 seitens der Gemeinde eingehend Stellung genommen worden. Ein entsprechender Beschlussbuchauszug wird Herrn RA Kaup noch zugestellt.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 16.12.2016 ist ausdrücklich folgendes ausgeführt: „Die Biotopfläche ist in vollem Umfang zu erhalten!“ Weiterhin wurde in dieser Stellungnahme gefordert, dass eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und ein Grünordnungsplan zu erstellen ist. Die Ergebnisse der saP und der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anschließend mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erörtern.

Diese Erörterung hat am 24.04.2017 am Landratsamt – Naturschutz zusammen mit der Gemeinde und dem Landschaftsarchitekten stattgefunden. Das Abstimmungsergebnis wurde entsprechend in den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan eingearbeitet. Dieser überarbeitete Bebauungsplan mit Grünordnungsplan entspricht exakt dem Abstimmungsergebnis, sodass das Landratsamt - Untere Naturschutzbehörde – mit Stellungnahme vom 01.08.2017 Einverständnis mit der Planung signalisiert hat.

Zu der Stellungnahme des RA Kaup vom 17.07.2017 ist folgendes anzumerken:

*Die Flurnummer 5936 ist im Entwurf des Bebauungsplanes mit Stand vom 28.04.2017 als öffentliche Grünfläche gekennzeichnet. Da die Fläche nicht im Eigentum der Gemeinde ist, wird die Planung dahingehend geändert, dass die Fläche zukünftig als private Grünfläche dargestellt wird. Dadurch ändert sich jedoch nichts an der Entscheidung der Gemeinde, die Fläche nicht als Baufläche auszuweisen.*

*Durch die Biotopkartierung des LfU werden weder Flächen unter Schutz gestellt noch entstehen Auflagen für die Grundstückseigentümer. Insofern ist es korrekt, dass ein amtlich kartiertes Biotop grundsätzlich ausgleichbar ist. Allerdings werden durch die Biotopkartierung wertvolle und erhaltenswerte Biotope erfasst, so dass sie eine wichtige Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Planungsvorhaben darstellt. Aufgrund der Wertigkeit der Fläche und um den Ausgleichsbedarf und dadurch die Kosten für das gesamte Baugebiet nicht noch mehr zu erhöhen, hat sich die Gemeinde daher entschieden, die Flurnummern 5935 und 5936 als Grünfläche auszuweisen.*

Beschluss:

Die derzeitige Darstellung (öffentliche Grünfläche) der Fl.Nr. 5936 wird entsprechend in „private Grünfläche“ geändert. Die Darstellung des ausgewiesenen Biotops sowie die sonstigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen basieren auf dem Ergebnis der saP und dem Abstimmungsergebnis mit der Unteren Naturschutzbehörde und werden unverändert beibehalten. Die Gemeinde hat weder ein Abwägungsdefizit noch eine Abwägungsfehleinschätzung begangen. Die Einwendungen des Herrn RA Kaup werden deshalb als unbegründet zurückgewiesen.

Abstimmung: 9 : 0

Weitere Stellungnahmen wurden seitens der Öffentlichkeit nicht vorgebracht.

Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen in der Wilhelminenstraße wurde festgestellt, dass die Abwasserleitung für das Rückspülwasser aus der Wasseraufbereitungsanlage nicht exakt in dem gemeindlichen Graben (Fl.Nr. 5928) verlegt wurde, sondern den westlichen Bauplatz tangiert.

Das Planungsbüro Wilz hat daraufhin die genaue Trasse eingemessen und hat den genauen Trassenverlauf nun im Bebauungsplanentwurf dargestellt. Daraus ist nun ersichtlich, dass die derzeitige Festsetzung im Bebauungsplan eine Überbauung dieser Kanalleitung mit einem Garagengebäude verursachen würde. Die Darstellung im Bebauungsplanentwurf wäre deshalb entsprechend anzupassen.

Seitens der Verwaltung wurde deshalb vorgeschlagen, den vorgesehenen Garagenstandort auf die gegenüberliegende Grundstücksgrenze zu verlegen und den Grenzverlauf des Baugrundstückes dem Verlauf der Kanaltrasse anzupassen.

#### Beschluss:

Dem Vorschlag der Verwaltung wird zugestimmt. Der Bebauungsplanentwurf ist entsprechend anzupassen.

Abstimmung: 8 : 1

### **7.5 Fortführung des Verfahrens**

Der Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.08.2017 wird gebilligt.

Der Bebauungsplan ist erneut öffentlich auszulegen.

Da durch die Planänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die Auslegungsfrist gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 3 BauGB auf 14 Tage verkürzt.

Einwendungen oder Anregungen werden nur hinsichtlich der geänderten Bestandteile des Bebauungsplanes zugelassen (§ 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGb).

Die Behördenbeteiligung ist durchzuführen.

Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird die erneute Behördenbeteiligung auf die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange beschränkt.

## **7.6 Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Sommerkahl hat in seiner Sitzung am 21.08.2017 und 27.10.2017 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Beschluss gefasst.

Außerdem wurde die Anpassung des Grünstreifens im Bereich des gemeindlichen Grabens Fl.Nr. 5928 entsprechend des tatsächlichen Verlaufes der Abwasserleitung aus der Wasseraufbereitungsanlage und die daraus resultierende Anpassung des angrenzenden Baugrundstückes (Verlegung des Garagenstandortes auf die gegenüberliegende Grundstücksseite) beschlossen.

Des weiteren wurde in der Sitzung am 27.10.2017 die Streichung der Festsetzung (Nr. 9: Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen) dass Parabolantennen unzulässig sind gestrichen.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 24.08.2017 wurde in Teilen geändert, so dass eine erneute Behördenbeteiligung bzw. öffentliche Auslegung stattfinden musste.

Die Behörden wurden mit Schreiben vom ..... am Verfahren beteiligt, sie hatten Gelegenheit sich zur Bebauungsplanaufstellung bis zum ..... zu äußern.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... statt.

Hierauf wurde im Mitteilungsblatt Nr. .... der Gemeinde Sommerkahl vom ..... hingewiesen.

Außerdem war der Bebauungsplan mit Begründung auf der Homepage der Gemeinde Sommerkahl veröffentlicht.

Im Rahmen der erneuten Bürgerbeteiligung sind keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht worden.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden folgende Bedenken bzw. Anregungen vorgetragen: